

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen

Biografen

Org. nr. 769625-3686

Registrerad av Bolagsverket 2014-06-09

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	3
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	4
1.4 Gemensamma anordningar	5
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	5
1.6 Försäkringar	5
1.7 Taxeringsvärde	5
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	6
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	6
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	6
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	6
6. FINANSIERINGSPLAN	7
6.1 Föreningens lån	7
6.2 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	7
6.3 Insatser och upplåtelseavgifter	7
7. FÖRENINGENS KOSTNADER OCH INTÄKTER	7
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter m.m.	8
8.1 Nyckeltal	9
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	10
10. INTYG	11

Bilaga 1 Prognos

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Biografen ("Föreningen") som registrerades hos Bolagsverket den 17 oktober 2012 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

Föreningen har av Oscar Properties Roslagstull, org nr 556828-0217, ("Säljaren") förvärvat fastigheten Ruddammen 29 ("Fastigheten"). Fastighetsförvärvet har genomförts genom ett förvärv av aktierna i det fastighetsägande bolaget FAB Handelsmannen, vilken sedan överlåtit Fastigheten till Föreningen.

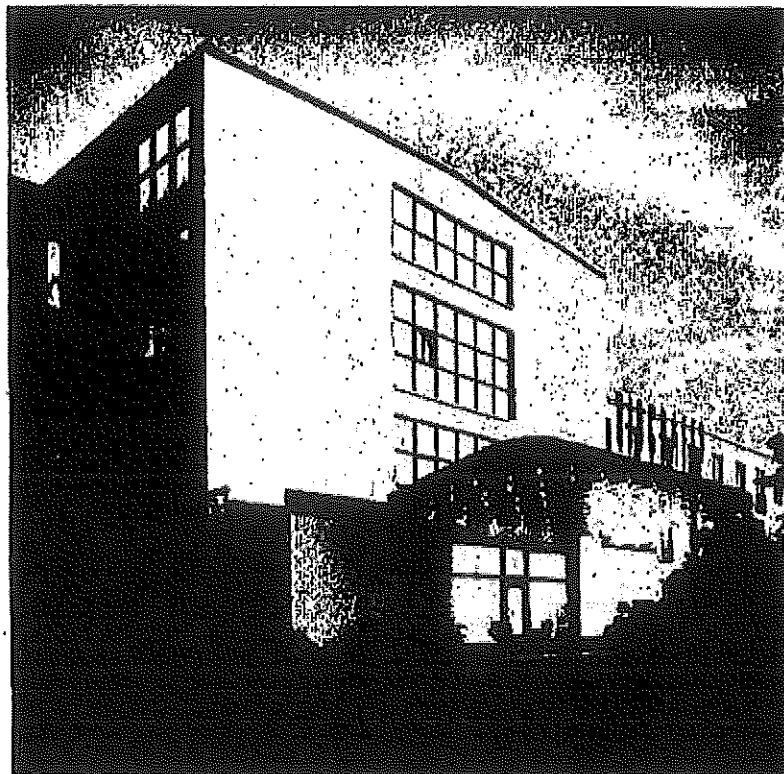
Oscar Properties har projekterat för ytterligare projekt på Fastigheten, innebärandes bl a en s k tredimensionell avstyckning som möjliggör påbyggnation av två våningsplan på befintlig byggnads tak samt en avstyckning av del av obebyggd mark på Fastighetens södra sida. Oscar Properties förvärv av dessa blivande fastigheter är villkorat av att både gällande detaljplan för Fastigheten ändras samt av att bygglov för påbyggnad och bostadshus godkänns. Detaljplanen kan omförhandlas efter 23 juni 2015. Påbyggnaden beräknas påbörjas tidigast 2015 och färdigställas senast våren 2017. För Föreningens medlemmar kommer tiden under påbyggnationen att vara avgiftsfri. De två kommande projekten bedöms ha marginell påverkan på Föreningens löpande driftskostnader, påbyggnaden bedöms få en mindre positiv effekt vad gäller Föreningens värmekostnader.

En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. 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 grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Bezeichnung:	Stockholm Ruddammen 29
Adress:	Roslagstullsbacken 10 och Ruddammsbacken 28
Församling:	Engelbrekt
Kommun:	Stockholm
Ägarstatus:	Äganderätt
Inskrivningar:	Avtalsservitut avseende ledningar fjärrvärme, 2000-02-25
Rättigheter:	Officialnyttjanderätt som belastar fastigheten avseende tunnelbana (01-IM2-71/6056.1) Avtalsservitut avseende ledningar fjärrvärme som belastar fastigheten (01-IM2-2000/9068.1)
Markareal:	7.608 m ²



1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Fastigheten består idag av ett flerbostadshus i 4 stycken våningsplan samt ett souterrängplan och inrymmer 77 stycken lägenheter. Byggnaden uppfördes år 1939 och har nu genomgått en renovering för att idag inrymma bostadsrätter.

Byggnadsår:	1939
Ombyggnadsår	2013-2014
Grund:	Platsgjuten betongplatta på sprängsten och berg. En mindre del (7 lägenheter) har nygjuten grund med makadam, PIR-isolering och betong.
Stomme	Bjälklag i konstruktionsbetong. Nya stål balkar har monterats där nya öppningar/fönster har monterats.
Yttervägg:	Mursten samt betong.
Fasad:	Omfärgad puts
Yttertak:	Takstolar i trä, råspont, takpapp samt plåttak.
Balkonger:	Nya balkonger med betonggolv och pinnräcken i svart smide runt om balkong. Vissa balkonger är befintliga med befintliga räcken.

Uteplats:	Beläggning av ljus marmorkross. Lägenhetsavskiljande planteringar skärmar av mot grannar.
Fönster:	Nya 3-glas fönster i trä med ytterbåge av aluminium.
Ventilation:	Frånluftventilation med luftintag via fönster.
Värme:	Fjärrvärme via radiatorer. Elgolvvärme i badrum.
Tv, bredband:	Tv, data och IP-telefoni från Ownit.

Oscar Properties har, efter den överlåtelse som beskrivs under "Allmänna förutsättningar", för avsikt att dels låta uppföra två våningar med bostadsrättslägenheter ovanpå befintlig byggnad, för vilka en ny bostadsrättsförening kommer att bildas, dels att uppföra ett nytt bostadshus på den obebyggda del av Fastigheten som kommer att avstyckas, för vilka ytterligare en ny bostadsrättsförening kommer att bildas.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

77 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8. Alla lägenheter har ett förråd i källaren.

Bostadslägenhetsyta	4.885 m ²
Total lägenhetsyta	<u>4.885 m²</u>

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Släta moderna köksluckor, diskho i rostfritt stål, integrerad kyl/frys, diskmaskin, inbyggd frånluftsfläkt, inbyggadsugn och induktionshäll. Klickgolv av ask.
Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc, inbyggt badkar, handdukstork, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med mosaik och väggar klädda med mosaik (1900 mm upp på vägg runt badkar/dusch och 950-1000 mm på övriga ytor). Komfortvärme. Vissa lägenheter har ett extra wc-rum.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Klickgolv av ask.

1.4 Gemensamma anordningar m.m.

3 stycken trapphus med en hiss i respektive trapphus.

På fastigheten finns 5 stycken parkeringsplatser, varav en handikapplats. I byggnaden finns ett hundspa, barnvagnsrum, ett utrymme med enklare gymutrustning samt ett utrymme med biografstolar och projektor som medlemmarna fritt kan nyttja.

Villkorat att detaljplanen ändras samt att bygglov godkänns enligt ovan, så kommer det att upprättas servitut samt gemensamhetsanläggningar för de funktioner och utrymmen som kommer att delas mellan Föreningen och de två nya bostadsrättsföreningarna som då kommer att bildas. Följande kommer i sådant fall att bli gemensamt de tre bostadsrättsföreningarna emellan:

- Hissar, 3 st
- Trapphus, 3 st
- Utrymningsvägar
- Trapphallar
- Entréhall
- Sopskåp på gård
- Gårdsytor
- Elrum
- Avlopp
- Hundspa
- Barnvagnsrum
- Gym
- Biograf
- Förråd
- Kylrum

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta

Byggnaden har genomgått en total ombyggnad och något ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom den närmaste tiden. För att finansiera eventuella reparationer, har avsatts en fond, se avsnitt 3 nedan. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se även avsnitt 4 och 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighets-taxeringen år 2013-2015, har taxeringsvärdet uppskattats till 174.000.000 kronor varav byggnadsvärdet uppgår till 116.000.000 kr. Vid taxeringen har fastigheten beräknats som typkod 320 och värdeår 2014. På grund av att byggnaden genomgått en total ombyggnad, kommer enligt gällande regler, bostadsdelen att vara befriad från kommunal fastighetsavgift i femton år.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under år 2014. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m att denna plan blivit registrerad hos Bolagsverket.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Fastighetsförvärvet sker genom att föreningen förvärvar aktierna i det bolag som äger Fastigheten. Föreningen förvärvar sedan Fastigheten genom en underprisöverlåtelse från bolaget. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och Fastigheten utnyttjas som säkerhet för Föreningens lån. Bolaget kommer därefter att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall Föreningen i framtiden avyttrar Fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Produktionskostnad *	339.094.297
Summa	339.094.297 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Förutsatt att villkoren under "Allmänna förutsättningar" uppfylls kommer Föreningen vid försäljningen av 3D-området ovan befintlig byggnad och/eller den avstyckade fastigheten att erhålla en försäljningslikvid ("Köpeskillingen") från Oscar Properties genom att befintligt lån amorteras med då överenskommet belopp. Föreningens lån kommer efter aktuell amortering att minskas, vilket då medför att årsavgiften kommer att kunna reduceras i motsvarande mån förutsatt oförändrad räntenivå.

* Produktionskostnaden inkluderar entreprenadkostnad, köpeskillning fastighet, köpeskillning aktier mm.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 339.094.297 kr, i en garantiutfästelse från Oscar Properties AB och Oscar Properties Roslagstull AB.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån och aktiekapital

Beräknade nya lån 39.549.297 kr
Bindningstiden för lånet, avses att mixas till
en maximalt angiven genomsnittsränta om ca 3,50%.
Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

6.2 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de
skall fortsätta att vara amorteringsfria. För det fall Föreningen framgent ändå
kommer att amortera kommer detta att innebära höjda årsavgifter.

6.3 Insatser, upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 299.545.000 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden 339.094.297 kr

7. FÖRENINGENS KOSTNADER OCH INTÄKTER

Föreningen bör enligt bokföringsnämndens anvisningar göra bokföringsmässig
avskrivning på byggnaderna, vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat
men inte likviditeten. Vid en avskrivning om 1 % som Föreningen ämnar göra, vilket blir
ca 2.260.000 kr, kommer Föreningen att redovisa ett visst årligt underskott, som
emellertid inte kommer att påverka Föreningens likviditet. I planen angivna årsavgifter
kommer således att täcka Föreningens löpande kostnader, såsom drift- och
räntekostnader samt avsättning till yttre underhållsfond och eventuell amortering.

Föreningens kostnader

Räntekostnader (vid lån enl p. 6.1)	1.384.225	
Driftkostnader	1.463.180	
Administration	83.470	
Fastighetsskötsel	157.120	
Löpande underhåll	103.110	
Städning	73.650	
Renhållning	73.650	
Vatten	122.750	
Fastighetsel och grundutbud Tella	176.760	
Värmeenergi	564.650	
Försäkringar	58.920	
Övrigt	49.100	
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	0	
Avsättning till reparationsfond	388.837	3.236.242 kr

Föreningens intäkter

Hysesintäkter, p-platser	57.600	
Årsavgifter	3.178.642	3.236.242 kr

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BIOGRAFEN

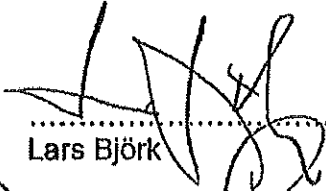
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas area är uppmätt på ritning, varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av årsavgifter och insatser.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

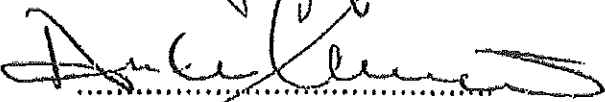
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2014-05-22

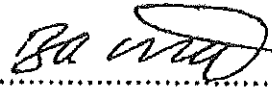
Bostadsrättsföreningen Biografen



.....
Lars Björk



.....
Anders Morast



.....
Bo Leijon

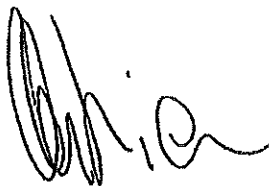
Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Biografen, org. nr 769625-3686, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

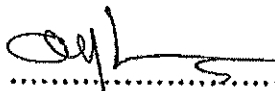
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund 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 hållbara.



Ole Lien

Stockholm 2014-05-27



Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar
 Registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Bygglov
 Aktieöverlåtelseavtal
 Totalentreprenadkontrakt
 Garanti avseende slutlig kostnad samt osålda lägenheter
 Plan- och fasadritningar
 Situationplan
 Bankoffert
 Beräkning taxeringsvärde
 Avskrivningsunderlag
 Teknisk beskrivning

BILAGA 1 PROGNO

Bostadsrättsföreningen Biografen

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	1 384 225	1 384 225	1 384 225	1 384 225	1 384 225	1 384 225	1 384 225	1 384 225	1 384 225	1 384 225	1 384 225
Driftkostnader	1 463 180	1 492 444	1 522 282	1 552 738	1 583 783	1 615 469	1 647 778	1 680 734	1 714 349	1 748 636	1 783 608
Fasilitetsskatt/kommunal fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader	286 587	271 918	277 357	282 904	288 562	294 333	300 220	306 224	312 349	318 596	324 968
Underhållsavsättningar											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	122 250	124 695	127 189	129 733	132 327	134 974	137 673	140 427	143 235	146 100	149 022
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror o-placer	57 600	58 752	59 927	61 126	62 348	63 595	64 867	66 164	67 488	68 837	70 214
NETTO FÖRE ÅRSavgifter											
Nettoutbetalningar	3 178 642	3 214 530	3 251 137	3 288 475	3 326 560	3 365 406	3 405 030	3 445 446	3 486 671	3 528 719	3 571 609
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgifter											
Årsavgifter medlemmar	3 178 642	3 214 530	3 251 137	3 288 475	3 326 560	3 365 406	3 405 030	3 445 446	3 486 671	3 528 719	3 571 609
Årsavgifter per kvadratmeter	850	857	865	872	880	888	896	905	913	922	930
Räntebärande	3,50%										
Infallonsantagande	2,0%										
Taxeringsvärde	174 000 000	177 480 000	181 028 600	184 650 182	188 343 196	192 110 060	195 952 261	199 871 306	203 868 732	207 946 107	212 105 029
Föreningslån	39 549 297	39 549 297	39 549 297	39 549 297	39 549 297	39 549 297	39 549 297	39 549 297	39 549 297	39 549 297	39 549 297
Fasiliteten förvärras under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntnivå	650	657	665	672	680	688	696	705	713	722	730
Årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntnivå +1%	650	738	746	753	761	769	777	785	794	802	811
2. Dagens räntnivå - 1%	650	576	584	592	599	607	615	624	632	641	650
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	650	661	672	683	695	707	720	732	746	759	773
2. Dagens inflationsnivå -1%	650	654	659	664	668	673	678	683	687	692	698