

2014031406161

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
POKALEN 5



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	BESKRIVNING AV VÅNINGSPLANEN OCH LÄGENHETER	4
2.4	GEMENSAMMA ANORDNINGAR	4
2.5	FRAMTIDA UNDERHÅLLSBEHOV	5
2.6	FÖRSÄKRING	5
2.7	TAXERINGSVÄRDE	5
2.8	SERVITUT	5
3	ANSKAFFNINGSKOSTNAD	5
4	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	6
5	FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
5.1	KAPITALKOSTNADER, FINANSIERING	6
5.2	DRIFTSKOSTNADER	7
5.3	SKATTER	7
5.4	FONDAVSÄTTNINGAR	7
5.5	LÄGENHETSFÖRTECKNING	8
5.6	EKONOMISK PROGNOZ	10
5.7	KÄNSLIGHETSANALYS FÖR ÅRSKOSTNADEN	10
6	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11

Bilagor:

1. Intyg

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pokalen 5, 769626-0574, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Upplåtelse, och inflyttning, med bostadsrätt beräknas äga rum under andra kvartalet år 2014 och framåt.

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.

Brf Pokalen 5 kommer att göra avskrivning med 0,2 procent av taxeringsvärdet på byggnaden och öka avskrivningen kommande år. Avskrivning är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar likviditeten men resultatet och detta kan medföra underskott i föreningens resultaträkning. Föreningens styrelse avgör om årsavgift ska tas ut för att täcka avskrivningar.

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:	Pokalen 5, Stockholm
Adress:	Norrbackagatan 60, Kadettgatan 7 - 9
Markareal:	583 kvm
Bostadsyta :	1 909 kvm
Lokalarea:	316 kvm

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

Värme:	Fjärrvärme
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Vatten och avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnadsår:	1930 - 1931
Ombyggnadsår:	2013
Areor:	Bostäder 1 909 kvm
	Lokaler 316 kvm
Ytterväggar:	Tegel
Fasader:	Puts
Tak:	Tegel
Grund:	Grundmurar av betong till berg, sulor
Värmedistribution:	Vattenradiatorer

2.3 Beskrivning av våningsplanen och lägenheter

Plan -1 Källarplan: Förrådsutrymmen samt utrymmen för tekniska installationer.

Plan 0 Entréplan: Butiks- och kontorslokaler om ca 316 kvm, alla med separat ingång från gatan. En bostadslägenhet om 54 kvm, ingång från trapphuset.

Plan 1: 8 bostadslägenheter om ca 391 kvm

Plan 2: 8 bostadslägenheter om ca 391 kvm

Plan 3: 8 bostadslägenheter om ca 391 kvm

Plan 4: 8 bostadslägenheter om ca 385 kvm

Plan 5: 4 bostadslägenheter om ca 277 kvm

Plan 6: Etage om ca 20 kvm tillhörande lägenhet belägen på plan 5

Byggnaden inrymmer 6 lokaler och 35 bostadslägenheter samt nybyggnation av 2 bostadslägenheter belägna på plan 5 och 6.

2.4 Gemensamma anordningar

Trapphus med hiss

Sopkärl i utrymme med ingång från Norrbackagatan

Förråd i källaren

Undercentral för fjärrvärme

2.5 Framtida underhållsbehov

Byggnaden genomgår en omfattande renovering av fasader, tak, avloppstammar, elstammar, elsystem i lägenheter, badrum, kök, ytskikt samt byggnation av två vindslägenheter. Renoverings- och ombyggnadsarbetena beräknas vara klara under första kvartalet 2014. Därefter beräknas det inte finnas kostnader för underhåll eller andra åtgärder av betydelse. Samtliga kostnader är inkluderade i köpeskillingen.

2.6 Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

2.7 Taxeringsvärde

Fastigheten beräknas få följande taxeringsvärde:

Bostäder	63 000 000: -
Lokaler	5 952 000: -
Summa	68 952 000: -

2.8 Servitut

Enligt fastighetsregistret belastas fastigheten inte av servitut.

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskillning, lagfarts- och pantbrevskostnad, entreprenad- och byggherrekostnad, försäljningskostnader bostadsrätter, intygsgivning, föreningsbildning och fastighetsskatt färdigställandeåret.

175 595 000: -

Summa anskaffningskostnad

175 595 000: -

Förvärvet finansieras enligt följande:

• Insatser	105 595 000: -
• Upplåtelseavgifter*	43 000 000: -
• Lån	27 000 000: -

Summa finansiering **175 595 000: -**

*Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till 22 525 kronor per kvm i genomsnitt. Upplåtelseavgiften kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

4 FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter bostäder	1 099 261: -
Lokalhyror	675 783: -

Summa intäkter **1 775 044 kr**

5 FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

5.1 Kapitalkostnader, finansiering

Föreningens lån om 27 miljoner kronor beräknas, med säkerhetsmarginal, få en genomsnittlig ränta om 3,50 procent. Lånet kommer att bindas i tre trancher om vardera nio miljoner kronor, med bindningstider om 2 år, 4 år och 6 år. Indikativa räntor, per den 4 mars 2014, är för respektive bindningstid 2,26%, 2,80% och 3,25%. Detta ger en genomsnittsränta om 2,77% vilket skulle ge en årskostnad om 747 900 kronor.

Räntekostnad, med säkerhetsmarginal, per år: **945 000: -**

5.2 Driftskostnader

Total årlig drift- och underhållskostnad uppskattas till 685 000 kronor. Varje kostnadspost baserar sig på en schablonmässig uppskattning samt uppgifter från föregående ägare. Trapphusstädningen kommer att utföras av medlemmar eller städbolag.

Fjärrvärme, vatten, el:	420 000: -
Renhållning/sotning:	35 000: -
Försäkring:	20 000: -
Kameral förvaltning:	60 000: -
Fastighetsskötsel & löpande reparationer	150 000: -
Totalt	685 000: -

5.3 Skatter

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastighetsavgiften uppgår för 2013 till 1 210 kronor per lägenhet och år, totalt 44 770 kronor. För lokaldelen utgår skatt med en procent av lokalens taxeringsvärde, 59 520 kronor.

104 290:-

5.4 Fondavsättningar

Till fond för yttre underhåll skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av byggnadens taxeringsvärde.

0,1 % x 40 754 000 **40 754: -**

Summa kostnader

1 775 044 kr

5.5 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån	Rum	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift	Upplåtelseavgifter*
1001	0	2	54	2,8892%	2 970 000	31 760	
1101	1	2	33	1,7657%	1 815 000	19 409	
1102	1	3	77	4,1199%	4 235 000	45 288	
1103	1	2	48	2,5682%	2 640 000	28 231	
1104	1	2	48	2,5682%	2 640 000	28 231	
1105	1	3	77	4,1199%	4 235 000	45 288	
1106	1	2	40	2,1402%	2 200 000	23 526	
1107	1	1	37	1,9797%	2 035 000	21 762	
1108	1	2	31	1,6586%	1 705 000	18 233	
1201	2	2	33	1,7657%	1 815 000	19 409	
1202	2	3	77	4,1199%	4 235 000	45 288	
1203	2	2	48	2,5682%	2 640 000	28 231	
1204	2	2	48	2,5682%	2 640 000	28 231	
1205	2	3	77	4,1199%	4 235 000	45 288	
1206	2	2	40	2,1402%	2 200 000	23 526	
1207	2	1	37	1,9797%	2 035 000	21 762	
1208	2	2	31	1,6586%	1 705 000	18 233	
1301	3	2	33	1,7657%	1 815 000	19 409	
1302	3	3	77	4,1199%	4 235 000	45 288	
1303	3	2	48	2,5682%	2 640 000	28 231	
1304	3	2	48	2,5682%	2 640 000	28 231	
1305	3	3	77	4,1199%	4 235 000	45 288	
1306	3	2	40	2,1402%	2 200 000	23 526	
1307	3	1	37	1,9797%	2 035 000	21 762	
1308	3	2	31	1,6586%	1 705 000	18 233	
1401	4	2	33	1,7657%	1 815 000	19 409	
1402	4	3	77	4,1199%	4 235 000	45 288	
1403	4	2	45	2,4077%	2 475 000	26 467	
1404	4	2	45	2,4077%	2 475 000	26 467	
1405	4	3	77	4,1199%	4 235 000	45 288	
1406	4	2	40	2,1402%	2 200 000	23 526	
1407	4	1	37	1,9797%	2 035 000	21 762	
1408	4	2	31	1,6586%	1 705 000	18 233	
1501	5	3	103	4,6549%	5 665 000	51 169	
1502	5	4	124	5,3505%	6 820 000	58 815	
1503	5	1	39	2,0867%	2 145 000	22 938	
1504	5	1	31	1,6586%	1 705 000	18 233	
Förråd 1				0,0000%	200 000	0	
Förråd 2				0,0000%	200 000	0	
Förråd 3				0,0000%	200 000	0	
SUMMA			1909	100,0000%	105 595 000	1 099 261	43 000 000

Egen förbrukning av el ingår ej i årsavgifterna.

*Utöver insatser tillkommer upplåtelseavgifter motsvarande skillnaden mellan insats och marknadsvärde/saluvärde. Upplåtelseavgifterna har beräknats till 22 525 kronor per kvm i genomsnitt. Upplåtelseavgiften kan för enskilda bostadsrätter bli högre eller lägre.

Lokal	Hyresgäst	Yta	Typ	Förfall	Årshyra
1	AOC Import	26	Kontor	2017-02-28	61 200
2	Dik Aziz	42	Butik	2015-09-30	70 350
3	Khamisi	73	Butik	2017-03-31	152 450
4	Brand & Ska	28	Kontor	2015-09-30	64 195
5	Larmteknik	76	Butik	2016-12-31	179 315
6	Kungsböle	71	Kontor	2017-02-28	148 273
	SUMMA	316			675 783



5.6 Ekonomisk prognos

Den ekonomiska prognosen bygger på en årlig inflation om 2%. Även taxeringsvärde och hyror antas öka med samma procentsats medan räntan antas vara 3,50% under hela kalkylperioden. År 1 i tabellerna nedan avser år 2014.

Kostnader år	1	2	3	4	5	6	11
Kapitalkostnader							
Räntor	945 000	945 000	945 000	945 000	945 000	945 000	945 000
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Driftskostnader	685 000	698 700	712 674	726 927	741 466	756 295	835 011
Fondavsättningar	40 754	41 569	42 400	43 248	44 113	44 996	49 679
Fastighetsavgift	104 290	106 376	108 503	110 673	112 887	115 145	127 129
Summa kostnader	1 775 044	1 791 645	1 808 578	1 825 849	1 843 466	1 861 436	1 956 819
Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11
Hyresintäkter	675 783	689 299	703 085	717 146	731 489	746 119	823 776
Årsavgifter	1 099 261	1 102 346	1 105 493	1 108 703	1 111 977	1 115 317	1 133 043
Summa intäkter	1 775 044	1 791 645	1 808 578	1 825 849	1 843 466	1 861 436	1 956 819
Årsavgift/kvm/år	576	577	579	581	582	584	594

5.7 Känslighetsanalys för årskostnaden

Årsavgift om år:	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå 2% och antagen							
1. räntenivå	1 099 261	1 102 346	1 105 493	1 108 703	1 111 977	1 115 317	1 133 043
2. räntenivå + 0,5%	1 234 261	1 237 346	1 240 493	1 243 703	1 246 977	1 250 317	1 268 043
3. räntenivå +1%	1 369 261	1 372 346	1 375 493	1 378 703	1 381 977	1 385 317	1 403 043
4. räntenivå +1,5%	1 504 261	1 507 346	1 510 493	1 513 703	1 516 977	1 520 317	1 538 043
5. räntenivå -0,5%	964 261	967 346	970 493	973 703	976 977	980 317	998 043
6. räntenivå -1%	829 261	832 346	835 493	838 703	841 977	845 317	863 043
7. räntenivå -1,5%	694 261	697 346	700 493	703 703	706 977	710 317	728 043
Antagen räntenivå och antagen							
8. inflationsnivå +1%	1 099 261	1 102 846	1 106 518	1 110 278	1 114 130	1 118 075	1 138 152
9. inflationsnivå +2%	1 099 261	1 105 432	1 109 680	1 114 054	1 118 559	1 123 200	1 151 067
10. inflationsnivå -1%	1 099 261	1 100 804	1 102 362	1 103 935	1 105 525	1 107 130	1 108 751
11. inflationsnivå -2%	1 099 261	1 099 261	1 099 261	1 099 261	1 099 261	1 099 261	1 099 261

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Pokalen 5, med orgnr. 769626-0574, 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. Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten eller lägenheterna.

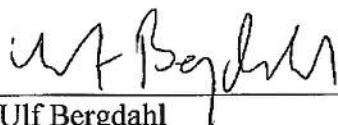
Föreningen har använt sig av en progressiv avskrivningsplan. Med hänvisning till uttalanden från FAR 14.02.14 och Boverket 14.02.21 anser vi användningen av en progressiv avskrivning som rimlig. Förändringarna i avskrivningarna påverkar inte föreningens likviditet och därmed planens hållbarhet.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, 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 registreringsmyndigheten.

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

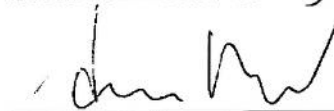
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2014-03-13



Ulf Bergdahl
Civ. ekonom
Bergdahl Consulting AB
Brahegatan 41
114 37 Stockholm

Stockholm 2014-03-13



Anders Berg
Jur kand
Berg Fastighetsjuridik AB
Jakobs torg 3
111 52 Stockholm

Av Boverket förklarade behöriga att, avseende hela riket, utfärda intyg angående ekonomiska planer. Förteckning över handlingar som funnits tillgängliga vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

Registreringsbevis. Fastighetsfakta. Stadgar. Köpekontrakt. Beräkning av taxeringsvärde. Garantiåtagande entreprenör, utkast. Ränteförslag. Lokalhyreskontrakt. Energideklaration.

6 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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

Årsavgiften skall beräknas efter bostadsrätternas andelstal så att avgiften kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess 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.

Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen skall registreras.

Stockholm den 4 mars 2014



David Tomsic



Anders Rudengren



Charlotte Edholm Ahlberg