

Ekonomisk plan för
Bostadsrättsföreningen Kobran Telefonplan

Org. nr 769621-2153

Registrerades av Bolagsverket 2011-09-22

lh
ss

2011092104765

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
2.1	Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning	4
2.2	Antal lägenheter/disposition m m	6
2.3	Gemensamma anordningar och utrymmen	6
2.4	Framtida underhållsbehov	6
2.5	Försäkring	6
2.6	Taxeringsvärde	6
2.7	Servitut, gemensamhetsanläggning	6
3	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	6
4	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	7
5	FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	7
5.1	Kapitalkostnader, finansiering	7
5.2	Driftskostnader	7
5.3	Skatter/Fastighetsavgift	8
5.4	Fondavsättningar/Avskrivningar	8
5.5	Andelstal, insatser, årsavgifter mm	9
6	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11
7	KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOSES.....	12

Bilagor:

INTYG

FDS-UTDRAG

SS *h*

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kobran Telefonplan /769621-2153/ registrerades 2010-03-15 vid Bolagsverket och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen har av Flygelgatan Holding AB, org. nr: 556796-8390 förvärvat Mobilcobran AB, org nr: 556794-4359, som äger fastigheten Stockholm Tvålfvingan 13. Efter Bostadsrättsföreningens förvärv av fastigheten ur det köpta bolaget är Bostadsrättsföreningen ägare till fastigheten. Uppförandet av ny byggnad har påbörjats och beräknas vara klar under slutet av april månad 2012. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i september-oktober 2011. Inflyttning beräknas ske under april-maj 2012.

Innan upplåtelse sker har förhandsavtal tecknas. Respektive förhandstecknare har erlagt förskott efter att Bolagsverket meddelade Bostadsrättsföreningen tillstånd att ta emot förskott. Resterande del av likviden för bostadsrätten skall erläggas vid tecknande av upplåtelseavtal och vid tillträde. Säkerhet för Bostadsrättsföreningens eventuella skyldighet att återbetala förskott enligt 5 kap 5 § bostadsrättslagen lämnas via försäkring.

För byggnadsprojektet, som genomförs som totalentreprenad till fast pris utan index, av Peab Bostad AB har tecknats entreprenadkontrakt.

Föreningen tecknar försäkring för såväl färdigställande som byggfel.

Uppvärmning, vatten och avlopp samt kabel-tv (basutbud) och bredband 100/mbit sek ingår i årsavgiften.

Kostnadsökningar bedöms följa Riksbankens genomsnittliga inflationsmål, vilket för närvarande är 2%.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på slutliga förvärvskostnader. I den mån föreningens entreprenadkostnad överstiger beräknade kostnader sker avräkning mot likvid för aktieförvärv enligt ovan. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt Årsredovisningslag (1995:1554) skall föreningen göra en avskrivning på byggnaden. Avskrivningen är bokföringsmässig och påverkar inte likviditeten.



2011092104767

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

Kortfattad byggnadsbeskrivning;

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Tvåflingan 13.
Adress:	Flygelgatan. Troligen nr 3-5, nummer ännu inte fastställt.
Kommun:	Stockholm.
Ägandeform:	Äganderätt.
Typkod:	320.
Areal:	880 m ² enligt fds.
Planer m.m:	Detaljplan 0180K-P2004-20995, 2006-0316 Detaljplan 0180K-P2005-20367, 2009-09-17 Avstyckning 0180K-2010-13980, 2010-09-24.
Vatten /avlopp:	Anslutet till kommunens nät.
Byggnadens utformning:	Ett flerbostadshus i 6 våningar med entrévåningen delvis i suterräng.
Byggnadsår:	2011/2012.
Lägenhetsarea:	2 225 kvm bostäder.
Antal bostadslägenheter	55 st.
Källare:	Nej.
Bottenvåning:	Lägenheter, förråd, tvättstuga, städrum, undercentral och elcentral.
Övr våningsplan:	Lägenheter, gemensam takterrass.
Undergrund:	Betongplatta på packad sprängsten (platta på mark).
Grundläggning	Betongplatta på packad sprängsten (platta på mark).
Stomme	Prefab betong, alternativt platsbyggd betong.
Ytterväggar:	Prefab betong alternativt platsbyggd betong. Isolerade utfackningsväggar och utvändig gips, STO Ventec system med tunnputs eller liknande.
Bjälklag/Stomme:	Betong och stål.

2011092104768

Yttertak:	Takstolar av trä under lutande delar samt papp. Under takterrass: betong och stål.
Fasad:	Puts.
Balkonger:	Betongplatta, glas och aluminium.
Fönster:	Aluminiumprofiler.
Trapphus:	Betongtrappa i terazzosten.
Entréport:	Aluminium och glas. Dörrautomatik och armbågskontakt, postboxar.
Lgh dörrar:	Säkerhetsdörr, klass 2 i målat stål, dörrkik, tidningskrok.
Värmeproduktion/vent.:	Fjärrvärme. FTX-värmeåtervinningssystem med mekanisk till- och frånluft, med värmeåtervinningsanläggning på fastighetens tak.
Värmedistribution:	Radiatorer, vägghängda.
Elinstallationer:	El-central med automatsäkringar. Jordfelsbrytare.
Hiss:	Ja.
Sopphantering:	Sopkär! utmed gata.
Tvättstuga:	I fastighets entréplan.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Inv. väggar:	Målat.
Inv. tak:	Målat.
Golv:	Ekparkett.
Köksinredning:	Integrerade maskiner, Electrolux.
Badrum:	Helkaklat, klänkergolv.

2.2 Antal lägenheter/disposition m m

- 1 lägenhet 1 rok, utan balkong/terrass
- 9 lägenheter 1 rok, med balkong/terrass
- 12 lägenheter 2 rok, utan balkong/terrass
- 31 lägenheter 2 rok, med balkong/terrass
- 1 lägenhet 3 rok, utan balkong/terrass
- 1 lägenhet 3 rok, med balkong/terrass

2.3 Gemensamma anordningar och utrymmen

Värmeanläggning, el-central/el-rum, telerum.

Hiss, hisschakt.

Entréer, trapphus, postboxar, fibernät till respektive våningsplan, catsexnät till respektive lägenhet, "Triple play" för Digital TV, internet och telefoni.

2.4 Framtida underhållsbehov

Fastighetens byggnad nyproduceras. I driftskalkylen nedan ryms underhåll vartill kommer den fondavsättning nedan som per år uppgår till drygt 39 400 kr.

2.5 Försäkring

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad.

2.6 Taxeringsvärde

Föreningen har bedömt att fastighetstaxeringsvärdet kommer att bli totalt 39 400 000 kronor för mark och byggnad. Fastighetsavgift för bostäder utgår ej de första fem åren efter det nya värdeåret enligt nuvarande regler. Därefter utgår halv fastighetsavgift i fem år innan full fastighetsavgift därefter utgår.

2.7 Servitut, gemensamhetsanläggning

Fastigheten belastas ej av servitut eller nyttjanderätter. Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

3 ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Anskaffningskostnad för aktier, föreningens fastighet ink. lagfarts- och pantbrevskostnader, nybyggnadskostnad samt övriga kostnader

109 691 163

Summa anskaffningskostnad

109 691 163

2011092104770

Förvärvet finansieras enligt följande:

Långfristig belåning	24 500 000
Insatser	65 831 000
Upplåtelseavgifter	19 360 163
Totalt	109 691 163

4 FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	1 682 1000
SUMMA INTÄKTER	1 682 100

5 FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

5.1 Kapitalkostnader, finansiering

Långgivare	Belopp	Ränta	Bundenhet	Kapitalkostnad/år
Lån 1	24 500 000	4,06%	Bundet till feb 2015	994 700
Summa	24 500 000		Kapitalkostnad	994 700
Kapitalkostnad per år				994 700

5.2 Driftskostnader

El	78 000
Värme	182 000
Vatten	50 000
Försäkring	25 000
Ekonomisk förvaltning	65 000
Teknisk förvaltning	70 000
Reparationer osv.	20 000
Sophämtning ink. grovsopor	40 000
Kabel-TV	45 000
Bredband	33 000
Städning	30 000
Övrigt	10 000
Summa driftskostnader	648 000

Handwritten signature

2011092104771

5.3 Skatter/Fastighetsavgift

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningen kommer att vara en s.k. äkta bostadsrättsförening (privatbostadsföretag) varför någon inkomstskatt på fastighetsinnehavet inte förekommer.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Se även ovan under pkt 2.6 Taxeringsvärde. Då det är fråga om nyproduktion föreligger enligt nu gällande regler fastighetsavgiftsbefrielse under 5 år och halverad fastighetsavgift under därefter kommande 5-årsperiod.

5.4 Fondavsättningar/Avskrivningar

Till underhållsfond avsätts per år 39 400 kr.

SUMMA KOSTNADER

1 682 100



5.5 Andelstal, insatser, årsavgifter mm

Lgh	Yta	RoK	Vån	Balkong/ terrass	Insats	Upplåtelse- avgift	Andelstal % årsavgift	Årsavgift
1A	62,5	3	NB	-	1 747 832	247 168	2,8087%	47 246
1B	39,8	2	NB	-	1 117 467	332 533	1,7886%	30 086
1C	38,6	2	NB	-	1 088 814	306 186	1,7347%	29 179
1D	30,4	1	NB	-	859 590	190 410	1,3662%	22 980
1E	39,8	2	NB	-	1 117 467	207 533	1,7886%	30 086
1F	41,0	2	NB	-	1 146 120	170 953	1,8425%	30 993
2A	30,0	1	1	Balkong	904 831	220 169	1,3482%	22 678
2B	39,8	2	1	Balkong	1 176 281	323 719	1,7886%	30 086
2C	38,0	2	1	Balkong	1 146 120	303 880	1,7077%	28 725
2D	43,7	2	1	Balkong	1 296 925	203 075	1,9639%	33 034
2E	41,4	2	1	Balkong	1 236 603	288 397	1,8605%	31 296
2F	29,9	1	1	Balkong	904 831	195 169	1,3437%	22 602
2G	43,5	2	1	-	1 312 005	287 995	1,9549%	32 883
2H	45,3	2	1	-	1 312 005	282 995	2,0358%	34 244
2I	45,3	2	1	-	1 312 005	264 870	2,0358%	34 244
2J	44,4	2	1	-	1 357 247	267 753	1,9953%	33 563
3A	30,0	1	2	Balkong	904 831	245 169	1,3482%	22 678
3B	39,8	2	2	Balkong	1 176 281	348 719	1,7886%	30 086
3C	38,0	2	2	Balkong	1 146 120	328 880	1,7077%	28 725
3D	43,7	2	2	Balkong	1 296 925	228 075	1,9639%	33 034
3E	41,4	2	2	Balkong	1 236 603	313 397	1,8605%	31 296
3F	29,9	1	2	Balkong	904 831	220 169	1,3437%	22 602
3G	43,5	2	2	-	1 312 005	312 995	1,9549%	32 883
3H	45,3	2	2	Balkong	1 312 005	319 245	2,0358%	34 244
3I	45,3	2	2	Balkong	1 312 005	337 995	2,0358%	34 244
3J	44,4	2	2	Balkong	1 357 247	317 753	1,9953%	33 563
4A	30,0	1	3	Balkong	904 831	270 169	1,3482%	22 678
4B	39,8	2	3	Balkong	1 176 281	373 719	1,7886%	30 086
4C	38,0	2	3	Balkong	1 146 120	348 880	1,7077%	28 725
4D	43,7	2	3	Balkong	1 296 925	253 075	1,9639%	33 034
4E	41,4	2	3	Balkong	1 236 603	338 397	1,8605%	31 296
4F	29,9	1	3	Balkong	904 831	245 169	1,3437%	22 602
4G	43,5	2	3	-	1 312 005	337 995	1,9549%	32 883
4H	45,3	2	3	Balkong	1 312 005	343 961	2,0358%	34 244
4I	45,3	2	3	Balkong	1 312 005	362 995	2,0358%	34 244
4J	44,4	2	3	Balkong	1 357 247	342 753	1,9953%	33 563

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KOBRAN TELEFONPLAN

Lgh	Yta	RoK	Vån	Balkong/ terrass	Insats	Upplåtelse- avgift	Andelstal % årsavgift	Årsavgift
5A	30,0	1	4	Balkong	904 831	295 169	1,3482%	22 678
5B	39,8	2	4	Balkong	1 176 281	398 719	1,7886%	30 086
5C	38,0	2	4	Balkong	1 146 120	378 880	1,7077%	28 725
5D	43,7	2	4	Balkong	1 296 925	278 075	1,9639%	33 034
5E	41,4	2	4	Balkong	1 236 603	363 397	1,8605%	31 296
5F	29,9	1	4	Balkong	904 831	270 169	1,3437%	22 602
5G	43,5	2	4	-	1 312 005	362 995	1,9549%	32 883
5H	45,3	2	4	Balkong	1 312 005	387 995	2,0358%	34 244
5I	45,3	2	4	Balkong	1 312 005	387 995	2,0358%	34 244
5J	44,4	2	4	Balkong	1 357 247	367 753	1,9953%	33 563
6A	44,5	2	5	Terrass	1 327 086	847 914	1,9998%	33 639
6B	56,2	3	5	Balkong	1 658 857	816 143	2,5256%	42 483
6C	38,9	2	5	Balkong	1 146 120	528 880	1,7482%	29 406
6D	44,0	2	5	Balkong	1 296 925	428 075	1,9774%	33 261
6E	41,2	2	5	Balkong	1 236 603	458 397	1,8515%	31 144
6F	29,9	1	5	Balkong	904 831	370 169	1,3437%	22 602
6G	40,4	2	5	-	1 176 281	518 719	1,8156%	30 540
6H	36,4	2	5	Terrass	1 085 798	809 202	1,6358%	27 516
6I	36,4	2	5	Terrass	1 085 798	809 202	1,6358%	27 516
2 225					65 831 000	19 360 163	100,0000%	1 682 100

Handwritten signature and initials.

7. KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOZ

Om räntan ökar med 0,1 %-enheter per år och 2 % inflationstakt

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	4,06%	4,16%	4,26%	4,36%	4,46%	4,56%	4,66%	4,76%	4,86%	4,96%	5,06%
Ränta	994 700	1 019 200	1 043 700	1 068 200	1 092 700	1 117 200	1 141 700	1 166 200	1 190 700	1 215 200	1 239 700
Driftkostnader	648 000	660 960	674 179	687 663	701 416	715 444	729 753	744 348	759 235	774 420	789 908
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	39 532	40 322	41 129	41 951	42 790	87 292
Avsättning till yttre fond	39 400	40 188	40 992	41 812	42 648	43 501	44 371	45 258	46 163	47 087	48 028
Summa årsavgifter	1 682 100	1 720 348	1 758 871	1 797 674	1 836 764	1 915 677	1 956 146	1 996 935	2 038 050	2 079 497	2 164 929

Årsavgift (kr/kvm/år)	756	773	790	808	825	861	879	897	916	935	973
-----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Om räntan ökar 0,2 %-enheter årligen, inflationen blir 3 % /år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	4,06%	4,26%	4,46%	4,66%	4,86%	5,06%	5,26%	5,46%	5,66%	5,86%	6,06%
Ränta	994 700	1 043 700	1 092 700	1 141 700	1 190 700	1 239 700	1 288 700	1 337 700	1 386 700	1 435 700	1 484 700
Driftkostnader	648 000	667 440	687 463	708 087	729 330	751 210	773 746	796 958	820 867	845 493	870 858
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	41 508	42 753	44 036	45 357	46 717	96 238
Avsättning till yttre fond	39 400	40 582	41 799	43 053	44 345	45 675	47 046	48 457	49 911	51 408	52 950
Summa	1 682 100	1 751 722	1 821 963	1 892 841	1 964 375	2 078 093	2 152 245	2 227 151	2 302 834	2 379 318	2 504 746

Årsavgift (kr/kvm/år)	756	787	819	851	883	934	967	1 001	1 035	1 069	1 126
-----------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------

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.

I syfte att Bostadsrättsföreningens verksamhet skall präglas av trygghet avser styrelsen att bevaka och ombesörja bl.a. följande;

- Bostadsrättsföreningen har tecknat byggförsäkring som innebär att vissa väsentliga skador på huset blir avhjälpta om de upptäcks och anmäls inom 10 år från slutbesiktningdagen.
- Bostadsrättsföreningens hus kommer att omfattas garantier enligt ABT 06.
- Fastigheten är och kommer att vara fullvärdesförsäkrad under byggtiden samt därefter. Därtill kommer sedvanliga entreprenadförsäkringar under byggtiden.

Årsavgifter skall alltid erläggas månadsvis i förskott. Förbrukningsavgifter för hushållsel debiteras bostadsrättsinnehavare direkt av dennes valde leverantör. Tomtmarken sköts av föreningen gemensamt. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick enligt föreningens stadgar. Bostadsrättshavare bör ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen

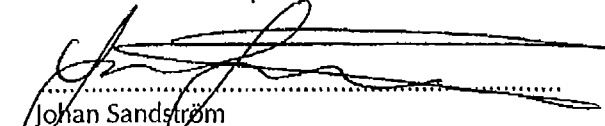
Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

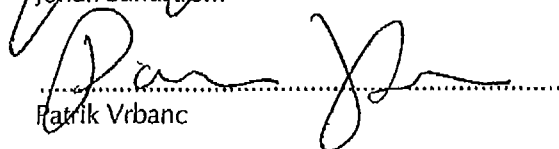
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2011-09-19

Brf Kobran Telefonplan:


Johan Sandström


Lars Hellström


Patrik Vrbanc



Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Kobran Telefonplan, 769621-2153, får härmed avge följande intyg.

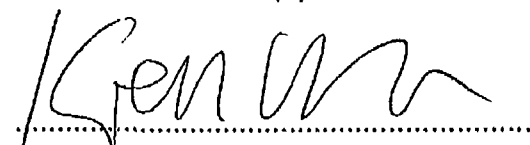
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehåller i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Som grund för bedömningen av planen har använts fastighetsdatautdrag, registreringsbevis, stadgar, aktieöverlåtelseavtal, entreprenadavtal, e-post avseende entreprenadarbeten och kostnader, förhandsavtal, beräkning av taxeringsvärde, avtal med Swedbank om finansiering och reverser med tilläggsavtal om förfallodag avseende aktielikvid och skuld, förteckning över uppmätta lägenhetsytor från arkitekt samt tilläggsavtal avseende särskild skuld till Flygelgatan Holding.

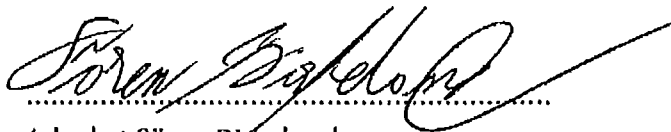
Vidare intygas om förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2011-09-19



Advokat Kjell Karlsson



Advokat Sören Birkeland

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