

Ekonomisk plan för Brf Sköndals Solsida

Kubbegatan 13-23, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Sköndals Solsida, 128 67 Sköndal, org. nr: 769623-4496

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare.
- Protokoll från teknisk besiktning.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Sköndals Solsida med org. nr: 769623-4496 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 2 augusti år 2011 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Nanna Gustafsson Lagerman och Anna Gammelgaard förhandlat om förvärv av fastigheten Rågskorpan 2. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämman beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag (Avstampet Dec 1146 AB), d.v.s. bostadsrättsföreningen Sköndals Solsida kommer att förvärva samtliga aktier i Avstampet Dec 1146 AB som i sin tur äger fastigheten Sköndals Solsida. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Sköndals Solsida från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras genom säljarens omsorg och på dennes bekostnad.

Det nystartade bolaget kommer som sin enda tillgång att äga fastigheten Rågskorpan 2.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Nanna Gustafsson Lagerman och Anna Gammelgaard.

För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktier i aktiebolaget en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på fastighetens taxeringsvärde för år 2012 om 27 389 000 kr.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle sjunka, tillåter detta en större lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under det fjärde kvartalet år 2013 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheten Rågskorpan 2.

På fastigheten finns två flerbostadshus vilka inrymmer 42 bostadslägenheter, 12 garageplatser i lokal och i övrigt förräds- och driftsutrymmen. På fastigheten finns även 9 st parkeringsplatser.

Samtliga lägenheter, förutom två, lgh nr 1024 och lgh nr 1041 är för närvarande uthyrda.

Lägenhet 1041 kommer att upplåtas med bostadsrätt till av säljaren hänvisad fysisk person. Lägenhet nr 1024 kommer att tillfalla bostadsrättsföreningen och kommer att upplåtas med bostadsrätt och säljas på den öppna marknaden efter förenings tillträde av fastigheten. Vinsten i samband med försäljningen av den vakanta lägenheten uppskattas till 400 tkr och kommer tillföras föreningens renoveringsfond.

Finansieringen av den vakanta lägenheten 1024 sker med medel från föreningens renoveringsfond.

Fastigheten är ej registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning: Sköndals Solsida
 Adress: Kubbegatan 13, 15, 17, 19, 21, 23
 128 67 Stockholm

Tomtens areal: 4 383 kvm

Bostadsarea: 2 679 kvm (42 lgh)
 Lokalarea: 35 kvm (1 enhet)
 2 714 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Byggnad

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med två flerbostadshus uppfört omkring 1954. Byggnaderna har 3 våningsplan samt entréplan, källarplan.

Byggnaden inrymmer 42 bostäder, 1 lokal samt 1 st 3-g mast. Byggnaderna har 6 st bostadsentréer samt en entré till lokalen i gatuplan. Hiss saknas. I byggnaderna finns även 12 st garage.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna i källaren i byggnaderna.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme från undercentral.

Ventilation: Självdragsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum.

Tilluft i form av väggventiler under fönster.

El: Huvudelcentraler är belägna i källaren.

Sophantering: Sopnedkast i respektive trapphus.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El och VA.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Tvättstugor belägna i källarplan med Kubbegatan 17. Tvättstugan innefattar totalt 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 centrifug samt tvättbänk. Torkrum med kondensavfuktare och fläkt.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gemensam gård med sandlåda och planteringar.

Garage och Parkering

Byggnaden innefattar 12 st garage och på fastigheten finns det 9 st parkeringsplatser. Två parkeringsplatser och fem garageplatser är vakanta vid föreningens tillträde. Hyresintäkt för dessa enheter är dock upptagna i den ekonomiska planen.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

<u>Ändamål</u>	<u>Rättsförhållande</u>	<u>Rättighetstyp</u>	<u>Rättighetsbeteckning</u>
Tunnel	Last	Avtalsservitut	01-IM2-46/44.1
Villa	Last	Avtalsservitut	0180-86/73.2

Planbestämmelser

Tomtindelning:

Stadsplan: Skönstavik, 1954-04-14, akt 0180-4188A, Arkivplats A1 0180 E43/1954
 Stadsplan: Dalkarls Hugget, 1963-05-31, 0180-5633A, Arkivplats: B1
 Tomtindelning: Rågskorpan t 2, 1971-09-02, 0180-B97/1971, Arkivplats A2

Tomt

Äganderätt om 4 383 kvm.

Byggnadsdisposition

Källare: Källaren inrymmer tvättstuga, driftsutrymmen, el-central, värmeundercentral, lägenhetsförråd, samt förrådsutrymmen.

Entréplan/bottenvåning: Entré till lokal

Våningsplan 1-3: Bostadslägenheter

Teknisk beskrivning

Grundläggning: Grundmurar av betong till berg.

Stomme: Betong

Bjälklag: Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.

Ytterväggar: Lättbetong som putsbärare.

Trapphus entré:	Naturstengsgolv, målad puts på vägg och målade tak. Handledare och räcken
Yttertak:	Betongtakpannor, smärre delar med plåt.
Fasadbehandling:	Betongsockel, puts i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	2- glas träfönster kopplade med bågar.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från undercentral.
Ventilation:	Självdraagsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. Tilluft i form av väggventiler under fönster. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) för bostäderna är godkänd t.o.m. 2017.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i källaren.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt:	Varierande standard i lägenheterna. Golv i vardagsrum är belagda med parkett, övriga golv i huvudsak belagda med linoleum- eller plastmatta. Linoleumgolv i kök. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	Diskbänk, elspis, spiskåpa eller kolfilterfläkt, kyl- och frys. Skåpinredning i huvudsak från byggnadsåret. Inredning och utrustning är av blandad karaktär och ålder.
Badrum:	Klinker eller plastmatta på golv och väggarna är beklädda med kakel eller målad väv. Målade tak. Utrustningen består av badkar eller duschplats samt wc-stol samt tvättställ samt vattenradiator. Sanitetsartiklar av blandad ålder

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras från och med föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 10 juni år 2013 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 9 070 000 kr. Efter besiktningens genomförande har framkommit att ytterligare 16 köksavlopp är i behov av byte motsvarande en kostnad om ca 800 000 kr.

En avsättning till reparationsfonden på 9 470 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten. Utöver denna avsättning kommer vinsten från försäljningen av den vakanta lägenheten 1024 om ca 400 tkr att tillföras föreningens reparationsfond.

Reparationsfonden kommer totalt att uppgå till ca 9 870 000 kr efter dessa avsättningar.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Anskaffningskostnader för fastigheten

Köpeskilling för fastigheten	56 200 000 kr	
Lagfart 1,5%	410 835 kr	*
Pantbrev 2%	274 000 kr	**
Ombildningskostnad	437 500 kr	
Reservavsättning till reparationsfond	9 470 000 kr	***
Totala anskaffningskostnader:	66 792 335 kr	66 792 335 ****

*Lagfartskostnaden baseras på taxeringsvärdet 2012.

**Pantbrev finns upptagna upp till 12 564 000 kr.

***Tillkommer vinst efter försäljning av vakanta lägenheter ca 400 tkr.

**** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2013

Taxeringsvärde				
Bostäder	29 400 000 kr	1210 kr/lgh	50 820 kr	kommunal bostadsavgift
Lokaler	287 000 kr	1,0%	2 870 kr	fastighetsskatt
Totalt	29 687 000 kr		53 690 kr	

D. Finansieringsplan

Nya lån

SEB	19 962 577 kr
Uteblivna insatser	6 291 968 kr
	26 254 546 kr

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>
Banken XXX	8 751 515 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	3,50%
Banken XXX	8 751 515 kr	Pantbrev	3 år	3 år	4,00%
Banken XXX	8 751 515 kr	Pantbrev	6 år	6 år	4,00%
	26 254 546 kr				

Summa lån 26 254 546 kr

Privata insatser för lgh*	46 829 758 kr
Avgår uteblivna insatser	- 6 291 968 kr
	40 537 789 kr

Summa insatser 40 537 789 kr

Totala skulder och eget kapital 66 792 335 kr

*Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader		
Räntekostnad föreningslån		1 006 424 kr
Amortering		- kr
Finansieringsnetto		1 006 424 kr
Driftkostnader inkl moms i förekommande fall		
Ekonomisk förvaltning		80 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal		80 000 kr
Elförbrukning		60 000 kr
Vattenförbrukning		60 000 kr
Uppvärmning		475 000 kr
Sophämtning		35 000 kr
Städning		70 000 kr
Försäkring		50 000 kr
Kabeltv		15 000 kr
Total Driftkostnad		925 000 kr
Avsättning för underhåll		
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar		
Fond för yttre underhåll (0,3 % av fastighetens taxeringsv.)		90 000 kr
Övriga avsättningar		
Avsättning till utjämningsfond		0 kr
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld		- kr
Fastighetsskatt		53 690 kr
Statlig inkomstskatt		- kr
		143 690 kr

Summa kostnader **2 075 114 kr**

Årsavgifter		
2332,0 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	651 kr	1 517 290 kr
Övriga intäkter		
Intäkter från brf's hyresrätter		385 902 kr
Avdragen ingående mervärdesskatt		- kr
Hysesintäkter kommersiella lokaler		58 822 kr
Intäkt 12 garageplatser och 9 P platser		113 100 kr
		2 075 114 kr

Summa intäkter **2 075 114 kr**

Redovisning av lägenheter och lokaler									
Nr	Vån	Namn	Kvm	Andel (alla)	Andel (Ek.plan)	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år
30370-1001	1	Samantha Wennberg	69,00	2,5756%	2,9588%	1 226 842 kr	17 780 kr	3 741 kr	44 894 kr
30370-1002	1	Anna Persson	69,00	2,5756%	2,9588%	1 226 842 kr	17 780 kr	3 741 kr	44 894 kr
30370-1003	2	Ulrika Modin	69,00	2,5756%	2,9588%	1 226 842 kr	17 780 kr	3 741 kr	44 894 kr
30370-1004	2	Egon Hasse Roy Persson	69,00	2,5756%	2,9588%	1 226 842 kr	17 780 kr	3 741 kr	44 894 kr
30370-1005	3	Astrid Cau	69,00	2,5756%	2,9588%	1 226 842 kr	17 780 kr	3 741 kr	44 894 kr
30370-1006	3	Ann Marie Lundin	69,00	2,5756%	0,0000%	1 226 842 kr	17 780 kr	0 kr	0 kr
30370-1007	1	Alexander Isaksson	69,00	2,5756%	2,9588%	1 226 842 kr	17 780 kr	3 741 kr	44 894 kr
30370-1008	1	Dennis Ekeberg	69,00	2,5756%	2,9588%	1 226 842 kr	17 780 kr	3 741 kr	44 894 kr
30370-1009	2	Axelina Möruer	69,00	2,5756%	2,9588%	1 226 842 kr	17 780 kr	3 741 kr	44 894 kr
30370-1010	2	Carita Kaunisto	69,00	2,5756%	2,9588%	1 226 842 kr	17 780 kr	3 741 kr	44 894 kr
30370-1011	3	Irene Lundgren	69,00	2,5756%	2,9588%	1 226 842 kr	17 780 kr	3 741 kr	44 894 kr
30370-1012	3	Lisbeth Nilsson	69,00	2,5756%	2,9588%	1 226 842 kr	17 780 kr	3 741 kr	44 894 kr
30370-1013	1	Björn Ivarsson	55,00	2,0530%	2,3585%	977 917 kr	17 780 kr	2 982 kr	35 785 kr
30370-1014	1	Thord Arbin	55,00	2,0530%	2,3585%	977 917 kr	17 780 kr	2 982 kr	35 785 kr
30370-1015	2	Henrik Sunbring	55,00	2,0530%	0,0000%	977 917 kr	17 780 kr	0 kr	0 kr
30370-1016	2	Sven Vikokel	55,00	2,0530%	2,3585%	977 917 kr	17 780 kr	2 982 kr	35 785 kr
30370-1017	3	Slavko Mihajlovic och Slav	55,00	2,0530%	2,3585%	977 917 kr	17 780 kr	2 982 kr	35 785 kr
30370-1018	3	Josephine Lindberg	55,00	2,0530%	2,3585%	977 917 kr	17 780 kr	2 982 kr	35 785 kr
30370-1019	1	Jessica Spets	71,00	2,6502%	3,0446%	1 262 402 kr	17 780 kr	3 850 kr	46 195 kr
30370-1020	1	Bernt Herén	26,00	0,9705%	1,1149%	584 488 kr	22 480 kr	1 410 kr	16 917 kr
30370-1021	1	Ali Zhan Razhan	55,00	2,0530%	0,0000%	977 917 kr	17 780 kr	0 kr	0 kr
30370-1022	2	Lena Thunberg	71,00	2,6502%	0,0000%	1 262 402 kr	17 780 kr	0 kr	0 kr
30370-1023	2	Södermalms stadsdelsförv	26,00	0,9705%	0,0000%	584 488 kr	22 480 kr	0 kr	0 kr
30370-1024	2	VAKANT	55,00	2,0530%	2,3585%	977 917 kr	17 780 kr	2 982 kr	35 785 kr
30370-1025	3	Onjira Jitjamnong	71,00	2,6502%	0,0000%	1 262 402 kr	17 780 kr	0 kr	0 kr
30370-1026	3	Karin Gornwall	26,00	0,9705%	1,1149%	584 488 kr	22 480 kr	1 410 kr	16 917 kr
30370-1027	3	Lo Thorsdotter	55,00	2,0530%	2,3585%	977 917 kr	17 780 kr	2 982 kr	35 785 kr
30370-1028	1	Kerstin Ulmbom	92,00	3,4341%	3,9451%	1 386 739 kr	15 073 kr	4 988 kr	59 859 kr
30370-1029	1	Frank Jennekrans	92,00	3,4341%	3,9451%	1 386 739 kr	15 073 kr	4 988 kr	59 859 kr
30370-1030	2	Michael Landberg	92,00	3,4341%	3,9451%	1 386 739 kr	15 073 kr	4 988 kr	59 859 kr
30370-1031	2	Phuttha Phusaensr	92,00	3,4341%	3,9451%	1 386 739 kr	15 073 kr	4 988 kr	59 859 kr
30370-1032	3	Carl Mörner	92,00	3,4341%	3,9451%	1 386 739 kr	15 073 kr	4 988 kr	59 859 kr
30370-1033	3	Sandra Lennerdahl	92,00	3,4341%	3,9451%	1 386 739 kr	15 073 kr	4 988 kr	59 859 kr
30370-1034	1	Susanne Ekeberg	56,00	2,0903%	2,4014%	995 698 kr	17 780 kr	3 036 kr	36 436 kr
30370-1035	1	Jonas Widlund	40,00	1,4931%	1,7153%	819 213 kr	20 480 kr	2 169 kr	26 026 kr
30370-1036	1	Mattias Blomqvist	75,00	2,7996%	3,2161%	1 333 523 kr	17 780 kr	4 066 kr	48 798 kr
30370-1037	2	Michael Hellqvist	56,00	2,0903%	2,4014%	995 698 kr	17 780 kr	3 036 kr	36 436 kr
30370-1038	2	Joakim Zachrisson	40,00	1,4931%	1,7153%	819 213 kr	20 480 kr	2 169 kr	26 026 kr
30370-1039	2	Jesper Wennerholm	75,00	2,7996%	3,2161%	1 333 523 kr	17 780 kr	4 066 kr	48 798 kr
30370-1040	3	Veronica och Sebastian Sö	56,00	2,0903%	2,4014%	995 698 kr	17 780 kr	3 036 kr	36 436 kr
30370-1041	3	VAKANT	40,00	1,4931%	1,7153%	819 213 kr	20 480 kr	2 169 kr	26 026 kr
30370-1042	3	Marianne Nyhlén	75,00	2,7996%	3,2161%	1 333 523 kr	17 780 kr	4 066 kr	48 798 kr
		Total Sum	2 679	100,0000%	100,0000%	46 829 758 kr	752 731 kr	126 441 kr	1 517 290 kr
		Bostadshyresgäster							
Nr	Vån	Namn	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra				
30370-1006	3	Ann Marie Lundin	69	959 kr	66 159 kr				
30370-1015	2	Henrik Sunbring	55	1 146 kr	63 019 kr				
30370-1021	1	Ali Zhan Razhan	55	1 191 kr	65 530 kr				
30370-1022	2	Lena Thunberg	71	1 068 kr	75 858 kr				
30370-1023	2	Södermalms stadsdelsförv	26	1 518 kr	39 478 kr				
30370-1025	3	Onjira Jitjamnong	71	1 068 kr	75 858 kr				
		Total Sum	347	1 112 kr	385 902 kr				
		Lokalhyresgäster							
Nr	Vån	Namn	Lokal	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra	Löptid		
30370-2001		Michael Landberg		35		14 400 kr	från 2008-01-01		
30370-2901		Hi3G Access AB		0		44 422 kr	från 2004-01-01		
				35		58 822 kr			
Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.									
Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas yta.									

G. Ekonomisk prognos år 1-11

Ar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<u>Föreningens årliga kostnader</u>											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	26 254 546 kr	26 254 546 kr	26 254 546 kr	26 254 546 kr	26 254 546 kr	26 254 546 kr	26 254 546 kr	26 254 546 kr	26 254 546 kr	26 254 546 kr	26 254 546 kr
Räntor	1 006 424 kr	1 006 424 kr	1 006 424 kr	1 006 424 kr	1 006 424 kr	1 006 424 kr	1 006 424 kr	1 006 424 kr	1 006 424 kr	1 006 424 kr	1 006 424 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	925 000 kr	943 500 kr	962 370 kr	981 617 kr	1 001 250 kr	1 021 275 kr	1 041 700 kr	1 062 534 kr	1 083 785 kr	1 105 461 kr	1 127 570 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	90 000 kr	91 800 kr	93 636 kr	95 509 kr	97 419 kr	99 367 kr	101 355 kr	103 382 kr	105 449 kr	107 558 kr	109 709 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Fastighetsskatt	53 690 kr	54 764 kr	55 859 kr	56 976 kr	58 116 kr	59 278 kr	60 464 kr	61 673 kr	62 906 kr	64 165 kr	65 448 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa årliga kostnader	2 075 114 kr	2 096 488 kr	2 118 289 kr	2 140 527 kr	2 163 209 kr	2 186 344 kr	2 209 943 kr	2 234 013 kr	2 258 565 kr	2 283 608 kr	2 309 151 kr
<u>Föreningens årliga intäkter</u>											
Hyror hyreslägenheter	385 902 kr	393 620 kr	401 492 kr	409 522 kr	417 713 kr	426 067 kr	434 588 kr	443 280 kr	452 146 kr	461 189 kr	470 412 kr
Hyror lokaler	58 822 kr	58 822 kr	58 822 kr	60 587 kr	60 587 kr	60 587 kr	62 404 kr	62 404 kr	62 404 kr	64 276 kr	64 276 kr
Hyresintäkter garageplatser	113 100 kr	113 100 kr	113 100 kr	116 493 kr	116 493 kr	116 493 kr	119 988 kr	119 988 kr	119 988 kr	123 587 kr	123 587 kr
Årsavgifter medlemmar	1 517 290 kr	1 530 946 kr	1 544 875 kr	1 553 925 kr	1 568 416 kr	1 583 198 kr	1 592 962 kr	1 608 341 kr	1 624 027 kr	1 634 555 kr	1 650 875 kr
Summa årliga intäkter	2 075 114 kr	2 096 488 kr	2 118 289 kr	2 140 527 kr	2 163 209 kr	2 186 344 kr	2 209 943 kr	2 234 013 kr	2 258 565 kr	2 283 608 kr	2 309 151 kr

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,83%

Inflationsantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

Hyresförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Årligen

Hyresförhandlingar kommersiella lokaler och garage 3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 16 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

H. Känslighetsanalys

Ar	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1)											
med dagens inflationsnivå och dagens											
genomsnittsräntnivå	1 517 290 kr	1 530 946 kr	1 544 875 kr	1 553 925 kr	1 568 416 kr	1 583 198 kr	1 592 962 kr	1 608 341 kr	1 624 027 kr	1 634 555 kr	1 650 875 kr
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntnivå + 1 %	1 779 838 kr	1 793 491 kr	1 807 420 kr	1 816 470 kr	1 830 962 kr	1 845 743 kr	1 855 508 kr	1 870 886 kr	1 886 573 kr	1 897 101 kr	1 913 421 kr
2. Dagens genomsnittsräntnivå - 1%	1 254 745 kr	1 268 401 kr	1 282 329 kr	1 291 379 kr	1 305 871 kr	1 320 652 kr	1 330 417 kr	1 345 796 kr	1 361 482 kr	1 372 010 kr	1 388 330 kr
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	1 517 290 kr	1 541 633 kr	1 566 783 kr	1 587 609 kr	1 614 452 kr	1 642 182 kr	1 665 516 kr	1 695 106 kr	1 725 671 kr	1 751 770 kr	1 784 378 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	1 517 290 kr	1 520 259 kr	1 523 180 kr	1 520 895 kr	1 523 715 kr	1 526 482 kr	1 523 880 kr	1 526 532 kr	1 529 125 kr	1 526 182 kr	1 528 647 kr

Dagens genomsnittsräntnivå 3,83%

Dagens inflationsnivå 2,00%

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Sköndals Solsida:s förvärv av fastigheten Rågskorpan 2, Stockholm, via förvärv av aktierna i nystartat aktiebolag. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

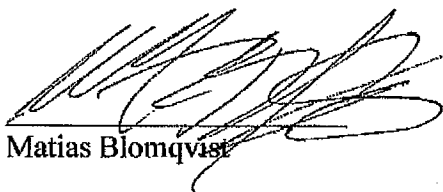
De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.

Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

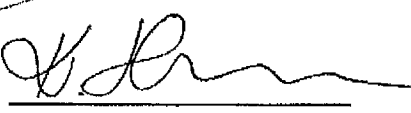
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Sköndal den 4 november år 2013

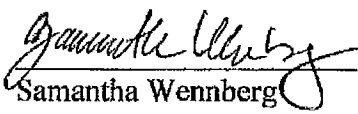
Bostadsrättsföreningen Sköndals Solsida



Matias Blomqvist



Katarina Hedén



Samantha Wennberg

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sköndals Solsida (769623-4496), Stockholm och får i detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis, föreningens stadgar, utdrag från fastighetsdataregistret, besiktningsprotokoll Projektledarhuset 2013-06-20 och fastighets-taxeringsbeslut). För bedömning av föreningens genomförande av förvärvet har vi dessutom tagit del av utkast till aktieöverlåtelseavtal med skadeslöshetsklausul.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen som antas erhållas efter upphandling uppgår till 3,83 %, vilket motsvarar en 4 år bunden marknadsränta hösten 2013. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet gentemot kostnadsutvecklingen.

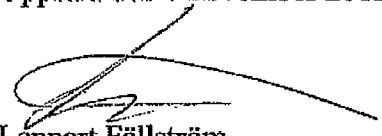
Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll från Projektledarhuset. Avsättning till en reparationsfond och vinst från försäljning av tom lägenhet beräknas täcka noterat underhållsbehov.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Som intygsgivare har vi ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

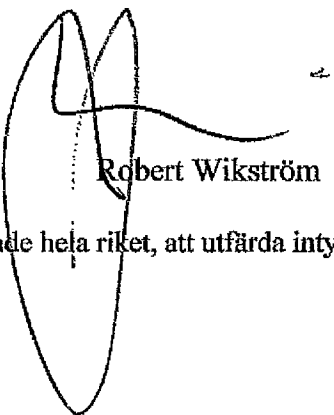
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 42 bostadslägenheter. Lägenheterna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens fastighet består av två hus på samma tomt varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 8 november 2013



Lennart Fällström



Robert Wikström

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



Stockholm Rågskorpan 2

Teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till föreningens ekonomiska plan

Hilar Truuberg

2013-06-20

Stockholm Rågskorpan 2 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastigheternas kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Brf Rågskorpan 2 genom Öhlin & Fellingner Fastigheter AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 10 juni 2013 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon förstörande provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom ritningsstudier samt information från boende och fastighetsskötare.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet och ca 14 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Linda Hedén, boende
- Mikael Landberg, boende
- Mattias Blomqvist, boende
- Tommy, fastighetsskötare
- Mikaela Holmgren, Landahl Advokatbyrå AB
- Mattias Åkerlund, Öhlin & Fellingner Fastigheter AB
- Carl Johansson, Öhlin & Fellingner Fastigheter AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Rågskorpan 2		
Adress:	Kubbegatan 13-23		
Kommun:	Stockholm		
Ägandeform:	Äganderätt		
Nuvarande ägare:	Nanna Mörner		
Markareal:	4 383 m ²		
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät		
Byggnader:	2 st lamellhus med källare och 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320.		
Byggnadsår:	1954		
Areor:	Bostäder	2 679 m ²	
	Lokaler	255 m ²	
	Totalt	2 934 m ²	
Lägenheter:	42 st		
Standard:	Modern		
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, smärre lokaler, garage		
Övr våningsplan:	I all huvudsak bostäder		
Vind:	----		
Undergrund:	Berg		
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.		
Stomme:	Betong		
Ytterväggar:	Lättbetong som putsbärare		
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong		
Yttertak:	Betongtakpannor, smärre delar med plåt		

Fasad:	Betongsockel, puts i våningsplanen.
Balkonger:	Btg-platta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus:	Naturstengolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare och räcke.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål eller trä. Garagedörrar av trä. Lgh-dörrar av trä eller säkerhetsdörrar
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i vardagsrum I huvudsak linoleum / plastmatta i övriga rum Linoleum / plastmatta i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder (mest äldre), vitvaror av blandad ålder. Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna.
Badrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kakel eller målad väv på vägg, duschplats i de flesta, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar av blandad ålder. Egeninstallerad TM i vissa.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 centrifug, tvättbänk. Ytbehandlad betong på golv, i väggar och tak. Mangelrum med en stenmangel och en kallmangel. Torkrum med kondensavfuktare och fläkt.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 1997.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorer i vissa badrum utbytta. Radiatorventiler från ca 1990. Stamregleringsventiler i källare i huvudsak av äldre typ.



Ventilation:	Bostäder: Självdraagsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. Tilluft i form av väggventiler under fönster.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast. Kallvatteninstallationer av koppar / galvaniserat stål. Varmvatteninstallationer av koppar. Installationerna är av blandad ålder. Bottenavlopp liksom källarstråk för kall- / varmvatten genomgående obydda.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar i all huvudsak från byggnadsåret. Elinstallationer inne i lägenheterna och i gemensamma utrymmen av blandade åldrar.
Hiss:	Finns ej.
Tomt / mark:	Naturmark, gräsmattor, planteringar, lekplats. Hårdgjorda ytor till entréer etc.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1954. Inga genomgripande renoveringar har gjorts. Partiella VA-stambyten och badrumsrenoveringar har utförts, balkonger och yttertak renoverats, fönster målats och vissa värmeåtgärder genomförts. I övrigt har löpande underhåll utförts. Kvarstående underhållsbehov inom den närmaste tiden finns främst avseende återstående gamla VA-installationer med tillhörande badrum, gamla elinstallationer, fasadputs och inom något år fönstren. Byggnaderna är i normalt skick.
OVK-status:	Godkänd till 2017 enligt uppgift.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Resultat av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
Skyddsrum:	I fastigheten finns skyddsrum i funktion. Detta rekommenderas besiktigas innan ett förvärv såvida detta inte nyligen gjorts.

Asbest:

Asbest finns bl a i värmerörsisoleringar i källarplanen och kan också finnas i kakel- och klinkerfog och -fix i orenoverade badrum.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga eller marginella sättningar kunde noteras på tomten. Inga märkbara sättningar finns under källargolvet. Ingen fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick utan annat åtgärdsbehov än normal periodisk planteringsförnyelse.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i högst normal och begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Viss sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Målad betongsockel. Puts i våningsplanen. Putsen är gammal och för sin ålder i gott skick, men viss begynnande sprickbildning noterades. Det bedöms vara ca 5 år till kommande rekommenderad fasadrenovering. Någon punktskada kan behöva åtgärdas innan dess.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med dubbelkupiga betongtakpannor. Taket bedöms vara omlagt ca 1990 och är i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov utöver utbyte några trasiga takpannor. Plåtdetaljer på taken rekommenderas ommålas inom något år.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken och plåtskärmar. Plattorna är omgjutna för ca 15 år sedan och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

5.1f Fönster

2-glas träfönster med kopplade bågar. Karmbotten är plåtbeklädd i vissa fönster. Fönstren är i varierande skick. Fönster i syd- / västläge är genomgående i nära behov av ommålning och viss renovering. Övriga fönster rekommenderas målas parallellt.

Fönsterdörrar till balkonger likaledes i behov av ommålning.

5.1g Gemensamma utrymmen**Trapphus:**

Naturstengolv i trapplopp och vilplan, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i liten och fullt normal omfattning. Handledare och räcken i tillfredsställande skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Entrépartier i tillfredsställande skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

1 TM och 1 TT från 2010, 1 TM från 2005, 1 gammal centrifug och 2 gamla manglar. 1 TM bedöms ha ca 6-7 års återstående teknisk livslängd. Centrifugen ersätts inte när funktion upphör. Torkrum med kondensavfuktare. Bristande funktion pga av att rummet inte är erforderligt avskiljbart. Ytskikt i slitet skick.

Källare i övrigt:

Ytskikt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källardörrar till trapphus av stål i normalt skick. Inget åtgärdsbehov. Källardörrar ut i det fria av trä. Utbyte rekommenderas på sikt främst ur inbrottsaspekt.

13 st garagedörrar av trä i behov av ommålning inom nära framtid.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier mm av blandad ålder. Vitvaror i kök av blandad ålder. Elinstallationer i vissa lägenheter utbytta under senare år. Exakt antal inte angivet. I vissa lägenheter har dessutom bara del av installationerna moderniserats.

Enligt skriftlig dokumentation har 28 badrum yt- och tätskiktsrenoverats. VA-stammar har enligt uppgift bytts samtidigt. Övriga 14 badrum är i nära behov av renovering.

Besökta lägenheter hade varierande luftväxling.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Ingen av fastighetens hyreslokaler eller garage besöktes vid besiktningstidpunkten. Enligt hyreskontrakten har hyresgästerna det inre underhållsansvaret.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 1997 med statistiskt mer än 10 års återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov.

5.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer och värmestammar till stor del från byggnadsåret. Enheter inom badrummen i allmänhet inte heller utbytta i samband med VA-stambyten.

Radiatorventiler utbytta på 1980-tal och i bedömt behov av inom nära framtid.

Stamregleringsventiler för värme från byggnadsåret med rekommendation till utbyte inom nära framtid.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Installationer partiellt utbytta mellan 2001 och 2012. Enligt uppgift är ungefär 60% av avloppen i våningsplanen utbytta på sådant sätt att renoverade badrum inte kommer att behöva beröras i samband med resterande VA-stambyte. Kontroll av detta är inte utförbart utan förstörande provtagning. Bottenavloppen är genomgående från byggnadsåret. Alla återstående äldre avlopp i våningsplanen kommer att behöva bytas ut inom nära framtid. Spolning / rensning av utbytta avlopp rekommenderas om några år och därefter med ca 10 års intervall.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer utbytta samtidigt och i ungefär lika omfattning med avloppen. Källarstråk för både varm- och kallvatten liksom varmvatteninstallationer i kulvert generellt obytta. Utbyte av källarstråken likväl som återstående kvarvarande äldre installationer i våningsplanen rekommenderas parallellt med avloppsutbyten.

Varmvattnet saknar cirkulationsslinga.

5.2d Ventilation

Frånluft: Självdrag.

Tilluft: Vägghventiler under fönster.

Godkänd OVK med löptid till 2017 finns.

5.3 El-installationer

Huvuddelen av elinstallationerna i fastigheten, såsom serviser, serviscentral, fastighetscentralen, huvudledningar etc är från byggnadsåret. Utbyte rekommenderas

inom några år. Enligt uppgift har ungefär hälften av lägenheterna omtrådat. Detta har inte kunnat verifieras. I resterande lägenheter rekommenderas elinstallationerna bytas parallellt med övriga elarbeten.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juni 2013)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Renovering fasadputs, ca 2018 ca 2 600 kkr

6.1d Tak / takavvattning

Målning plåtdetaljer på tak, ca 2014 ca 100 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Målning / viss renov fönster / fönsterdörrar, ca 2014 ca 900 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte 1 TM, 1 mangel, ca 2020 ca 50 kkr

Anpassning torkrum, ca 2014 bedömt 20 kkr

Utbyte 2 utvändiga källardörrar, ca 2014 ca 40 kkr

Ommålning garagedörrar, ca 2014 ingår fönster ovan

6.1h Lägenheter

Renovering 14 badrum, ca 2014 ingår 6.2c nedan

Omträdning ca 20 lgh, ca 2014 ingår 6.3 nedan

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiator- och stamventiler värme, ca 2014 ca 250 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2016 ca 60 kkr

Återstående VA-stambyte, ca 2014 ca 3 050 kkr

(inkl renovering 14 badrum och källarstråk vatten)

6.2d Ventilation

Rensning frånluftskanaler, ca 2014 ca 100 kkr

6.3 El-installationer

Utbyte huvuddel av fastighetsel, ca 2016 ca 1 900 kkr

(inkl omträdning 20 lgh)

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1954. Under senare år har bl a delar av VA-stammarna med tillhörande badrum åtgärdats samt utbyte vissa el-installationer inom lägenheter utförts. Yttertak och balkonger har bedömningsvis renoverats för ca 20 år sedan. Kommande underhållsbehov finns främst avseende kvarstående obytta va-installationer, orenoverade badrum, flertalet elinstallationer, vissa värmeinstallationer, fönstren, samt på några års sikt den putsade fasaden.

Åtgärder upptagna i kostnadssammanställningen är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Byggnaderna är i normalt skick för byggnadsåret.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 4 460 000:-
Mellan 3 och 10 år:	ca 4 610 000:-
Totalt:	ca 9 070 000:-

Ovanstående summa förutsätter att VA-stambyten fullt ut utförts i samband med under senaste 10-årsperioden genomförda badrumsrenoveringar. Och att dessa utförts i den omfattning som erhållen skriftlig dokumentation visar.