

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ABISKO 2

(Org nr 769623-0536)

STOCKHOLMS KOMMUN

Innehållsförteckning		Sid
A.	Allmänna förutsättningar	2
B.	Beskrivning av fastigheten/tomträtten	3
C.	Beräknad kostnad för föreningens tomträttsförvärv	5
D.	Finansieringsplan	5
E.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
F.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	7
G.	Nyckeltal	7
H.	Lägenhetsförteckning	8
I.	Ekonomisk prognos	9
J.	Känslighetsanalys	10
K.	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	11

Bilagor:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Abisko 2 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2011-04-26 (org nr 769623-0536) 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.

Föreningen har förvärvat tomträtten till fastigheten Stockholm Abisko 2 genom förvärv av ett aktiebolag som vid tidpunkten för förvärvet var tomträtsinnehavare. Bolaget hade inga andra tillgångar än tomträtten och har inte bedrivit någon annan verksamhet. Efter förvärvet av bolaget har tomträtten överlåtits till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Bolaget kommer att likvideras.

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 avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkning av bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket. Inflyttning i lägenheterna sker från och med första kvartalet 2014.

Fastighetsbeteckning:	Abisko 2, Stockholm (tomträtt)
Tomtens areal:	1386 m ²
Bostadsarea (BOA):	3714 m ²
Antal lgh:	42 st
Byggnadernas antal och utformning:	Ett flerbostadshus med två trappuppgångar

Gemensamma anordningar

Byggnaden är för värmeleverans ansluten till Fortums fjärrvärmenät. Värmecentral för distribution av värme och produktion av varmvatten är belägen i källarplanet, anläggningen ägs av Fortum. Ventilation sker genom mekanisk frånluft i centrala fläktaggregat för bostäder respektive garage. Hissar finns i trappuppgångarna.

Gemensamma utrymmen

Byggnaden har gemensamma trapphus. Gemensamma utrymmen för rullstols- och barnvagnsförvaring i entréplan. I källarplanet finns två gemensamma cykelrum samt utrymmen för lägenhetsförråd och fastighetsförråd. Gemensamma teknikutrymmen som undercentral och elrum finns i byggnaden.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gården har gångvägar, planteringar, gräsmattor, belysning, lekplats, trappor och trädäck. Vid gårdsentrén, i anslutning till Abisko 1, finns även nedkast för sopsorteringen.

Parkering

I plan -1 i anslutning till källarplanet finns ett gemensamt garage som kommer att nyttjas av fastigheterna Abisko 1-5. Föreningen förfogar över 16 st garageplatser i det gemensamma garaget. Vidare har föreningen 4 st egna garageplatser belägna i föreningens hus.

Servitut/ledningsrätt

Servitut kommer att upprättas mellan föreningens fastighet och fastigheterna Abisko 1 och 3 beträffande avloppsledning.

Servitut kommer att belasta fastigheten för ventilationskanaler från fläktrum placerat i det gemensamma garaget. Ventilationskanaler löper genom källarvåning upp genom huset och mynnar ut ovan taket.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara medlem i en samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningar för garage, gård och sopsug samt en samfällighetsförening som förvaltar hela Norra Djurgårdsstadens sopsugssystem.

Föreningen kommer att delta i följande gemensamhetsanläggningar:

- 1) gemensamhetsanläggning för den gemensamma gården i kvarteret
- 2) gemensamhetsanläggning för garaget med tillhörande installationer
- 3) gemensamhetsanläggning för sopsugsanläggningen (nedkaströr, ventilrum och rör till tomtgräns) i kvarteret.
- 4) gemensamhetsanläggning för det centrala sopsugssystemet i Norra Djurgårdsstaden

Teknisk beskrivning**Byggnad:**

- Grundläggning: Fribärande betongplatta, grundläggning utförs på borrade stålrörspålar.
- Stomsystem: Bjälklag av betong. Bärande pelare i fasad av stål. Hisschakt och trapphus, samt vissa invändiga väggar och fasadväggar är av betong (tillika stomstabiliserande system). Prefabricerade trappor används.
- Stomkomplettering: Yttervägg utförs av utfackningsväggar med skivor på stålreglar. Fasader utförs med tegel. Inslag av CorTen stål vid altaner och burspråk. Innerväggar av gips på plåtreglar.
- Takbjälklag: Takbjälklag av trä med ytbeklädnad av plåt.
- Lägenhetsdörrar: Lägenhetsdörrar av inbrottsskyddad typ.
- Entrédörrar: Entréparti av stål med glaspartier.
- Fönster: 2-glas fönster av trä med utvändig aluminiumbeklädnad, typ Velfac.

Installationer:

- Värme: Uppvärmning sker med fjärrvärme via vattenradiatorer/konvektorer i lägenheterna.
- Ventilation: Mekanisk frånluft med värmeåtervinning. Friskluftsintag under fönster. Köksfläkt av typ Siemens Clean Air. Fläktsystemet kräver byte av filter med visst intervall. Nya filter ingår i årsavgiften men bostadsrättshavaren svarar själv för att byte av filter sker på tider som meddelas av styrelsen.
- El: Alla lägenheter utrustas med lägenhetscentral och jordfelsbrytare. Lägenheterna förbereds för golvvärme i badrum/wc som kan väljas som tillval. Brandvarnare i alla lägenheter.
- Hiss: Personhiss till alla våningar (ej vind) och garage.
- TV/tele/data: Fastigheten är ansluten till Stokabs nät. Tv, telefoni och bredband distribueras i huset via eget nät.

C. BERÄKNAD KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS TOMTRÄTTSFÖRVARV

Beräknad slutlig anskaffningskostnad inklusive, stämpelavgifter
nybyggnadskostnad, mervärdesskatt samt köpeskilling
för tomträtten och aktier i bolaget. 237 215 000 kr
Kassa i bostadsrättsföreningen 50 000 kr

Summa beräknad slutlig anskaffningskostnad 237 265 000 kr

Fastigheten skall fullvärdesförsäkras.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs, men beräknas till ca 119 252 000 kr
varav bostäder 118 000 000 kr
varav lokaler 1 252 000 kr

D. FINANSIERINGSPLAN

Lån 28 000 000 kr
Insatser 148 560 000 kr
Upplåtelseavgifter 60 655 000 kr
Eget kapital i förvärvat bolag 50 000 kr

Summa finansiering 237 265 000 kr

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**Kapitalkostnader**

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering

Långgivare	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Nordea Hypotek	9 333 334 kr	Rörlig	2,80%	261 333 kr
Nordea Hypotek	9 333 333 kr	3 år	3,10%	289 333 kr
Nordea Hypotek	9 333 333 kr	5 år	3,80%	354 667 kr
Summa	28 000 000 kr			905 333 kr

Beräknad räntesats (genomsnitt) 3,23%

Amortering (0 % år 1-5) 0

Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten. Kreditens löptid är 50 år.

Bindningstid för lånet är 3 mån - 5 år. Annan löp- och bindningstid kan bli aktuell.

Summa kapitalkostnader 905 333 kr

Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden.
Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men
inte likviditet. Föreningens kostnader för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttag.

Beräknat byggnadsvärde: 237 215 000 kr
Avskrivningstakt 1 %
Avskrivningar 2 372 150 kr

Driftskostnader

Föreningens driftskostnader inkluderar bland annat uppvärmning, vatten och avlopp, fastighetsel, ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, fastighetsförsäkring, bredband, TV (grundutbud) samt arvode till föreningens styrelse.

Driftskostnaderna är beräknade efter den förbrukning som beräknats i samband med projektering och energibalansberäkning för byggnaden. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre eller lägre.

Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen (2 %).

Bostadsrättshavaren svarar själv för avgifter och kostnader för hushållsel, TV (utöver grundutbud), ett s.k. bostadsrättstillägg till hemförsäkringen samt eventuell garageplats.

VA	70 000 kr
Fastighetsel	130 000 kr
Uppvärmning	235 000 kr
TV/tele/bredband	133 000 kr
Förbrukningsmaterial (skötsel, administration)	9 000 kr
Sophämtning	30 000 kr
Trappstädning	60 000 kr
Hiss	20 000 kr
Försäkring	20 000 kr
Teknisk förvaltning	44 000 kr
Ekonomisk förvaltning samt revision	70 000 kr
Arvode till styrelsen	30 000 kr
Filterbyte köksfläkt (materialkostnad)	20 000 kr
Övrigt	110 953 kr

Summa driftskostnader, år 1 **981 953 kr**

Fondavsättning

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan. Styrelsen har beslutat att avsätta 20 kr/kvm (bostadsyta) per år till yttre fond i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

Summa fondavsättning, år 1 **74 280 kr**

Övriga kostnader

Tomträttsavgäld (fast t o m 2020-04-01) 821 114 kr

Fastigheter med bostäder som är nybyggda 2012 och därefter (värdeår 2012 och senare) är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Fastighetsskatt utgår för lokaler om 1 % av lokaldelens taxeringsvärde. 12 520 kr

Summa övriga kostnader, år 1 **833 634 kr**

Summa föreningens kostnader, år 1 **2 795 200 kr**

F. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgift bostäder	2 599 800 kr
Driftsnetto GA	94 000 kr
Hyra, uthyrning förråd	101 400 kr

Ovan redovisat driftsnetto GA har beräknats utefter föreningens andelar i gemensamhetsanläggningarna.

Summa föreningens intäkter, år 1 **2 795 200 kr**

G. NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per kvm	63 884 kr
Belåning per kvm år 1	7 539 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm	56 331 kr
Driftskostnader per kvm år 1	264 kr
Årsavgift per kvm år 1	700 kr

H. LÄGENHETSFÖRTECKNING

I nedan lägenhetsförteckning redovisas bland annat lägenhetsarea, andelstal årsavgift, insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter. Lägenhetsarean är avrundad till hela kvadratmeter. Insats och upplåtelseavgift har åsatts med hänsyn till lägenheternas standard, utrustning och läge i huset.

Bostäder

Lgh nr	Lgh storlek	Uteplats/ Balkong	Area ca	Andelstal årsavgift %	Upplåtelse- avgift	Insats	Insats och upplåtelse- avgift	Årsavgift	Månads- avgift
A1001	4 rok	Uteplats	100	2,6925%	795 000	4 000 000	4 795 000	70 000	5 833
A1002	1 rok	Uteplats	39	1,0501%	415 000	1 560 000	1 975 000	27 300	2 275
A1003	3 rok	Uteplats	89	2,3963%	415 000	3 560 000	3 975 000	62 300	5 192
B1001	4 rok	Uteplats	100	2,6925%	720 000	4 000 000	4 720 000	70 000	5 833
B1002	1 rok	Uteplats	39	1,0501%	415 000	1 560 000	1 975 000	27 300	2 275
B1003	3 rok	Uteplats	89	2,3963%	360 000	3 560 000	3 920 000	62 300	5 192
A1101	4 rok	Balkong	101	2,7194%	955 000	4 040 000	4 995 000	70 700	5 892
A1102	2 rok	Balkong	51	1,3732%	810 000	2 040 000	2 850 000	35 700	2 975
A1103	4 rok	Balkong	104	2,8002%	980 000	4 160 000	5 140 000	72 800	6 067
B1101	4 rok	Balkong	101	2,7194%	955 000	4 040 000	4 995 000	70 700	5 892
B1102	2 rok	Balkong	53	1,4270%	830 000	2 120 000	2 950 000	37 100	3 092
B1103	4 rok	Balkong	104	2,8002%	980 000	4 160 000	5 140 000	72 800	6 067
A1201	4 rok	Balkong	101	2,7194%	1 220 000	4 040 000	5 260 000	70 700	5 892
A1202	2 rok	Balkong	51	1,3732%	935 000	2 040 000	2 975 000	35 700	2 975
A1203	4 rok	Balkong	104	2,8002%	1 195 000	4 160 000	5 355 000	72 800	6 067
B1201	4 rok	Balkong	101	2,7194%	1 220 000	4 040 000	5 260 000	70 700	5 892
B1202	2 rok	Balkong	53	1,4270%	1 005 000	2 120 000	3 125 000	37 100	3 092
B1203	4 rok	Balkong	104	2,8002%	1 195 000	4 160 000	5 355 000	72 800	6 067
A1301	4 rok	Balkong	101	2,7194%	1 385 000	4 040 000	5 425 000	70 700	5 892
A1302	2 rok	Balkong	51	1,3732%	1 135 000	2 040 000	3 175 000	35 700	2 975
A1303	4 rok	Balkong	104	2,8002%	1 430 000	4 160 000	5 590 000	72 800	6 067
B1301	4 rok	Balkong	101	2,7194%	1 385 000	4 040 000	5 425 000	70 700	5 892
B1302	2 rok	Balkong	53	1,4270%	1 155 000	2 120 000	3 275 000	37 100	3 092
B1303	4 rok	Balkong	104	2,8002%	1 430 000	4 160 000	5 590 000	72 800	6 067
A1401	4 rok	Balkong	101	2,7194%	1 630 000	4 040 000	5 670 000	70 700	5 892
A1402	2 rok	Balkong	51	1,3732%	1 210 000	2 040 000	3 250 000	35 700	2 975
A1403	4 rok	Balkong	104	2,8002%	1 595 000	4 160 000	5 755 000	72 800	6 067
B1401	4 rok	Balkong	101	2,7194%	1 630 000	4 040 000	5 670 000	70 700	5 892
B1402	2 rok	Balkong	53	1,4270%	1 255 000	2 120 000	3 375 000	37 100	3 092
B1403	4 rok	Balkong	104	2,8002%	1 595 000	4 160 000	5 755 000	72 800	6 067
A1501	4 rok	Balkong	101	2,7194%	1 840 000	4 040 000	5 880 000	70 700	5 892
A1502	2 rok	Balkong	51	1,3732%	1 310 000	2 040 000	3 350 000	35 700	2 975
A1503	4 rok	Balkong	104	2,8002%	1 835 000	4 160 000	5 995 000	72 800	6 067
B1501	4 rok	Balkong	101	2,7194%	1 840 000	4 040 000	5 880 000	70 700	5 892
B1502	2 rok	Balkong	53	1,4270%	1 355 000	2 120 000	3 475 000	37 100	3 092
B1503	4 rok	Balkong	104	2,8002%	1 835 000	4 160 000	5 995 000	72 800	6 067
A1601	5 rok	Terrass	142	3,8234%	3 770 000	5 680 000	9 450 000	99 400	8 283
A1602	4 rok	Balkong	81	2,1809%	2 010 000	3 240 000	5 250 000	56 700	4 725
A1603	4 rok	Terrass	101	2,7194%	2 810 000	4 040 000	6 850 000	70 700	5 892
B1601	5 rok	Terrass	142	3,8234%	3 770 000	5 680 000	9 450 000	99 400	8 283
B1602	4 rok	Balkong	80	2,1540%	2 275 000	3 200 000	5 475 000	56 000	4 667
B1603	5 rok	Terrass	142	3,8234%	3 770 000	5 680 000	9 450 000	99 400	8 283
			3714	100,0000%	60 655 000	148 560 000	209 215 000	2 599 800	216 650

Lokaler/garage

Lgh nr		Arshyra
Garageplats nr 1-4*	1875 kr/mån/st	4 st 90 000
Förråd nr 1-14		14 st 101 400

*) Arshyran är inkluderad i driftsnettot för gemensamhetsanläggningarna.

	I. EKONOMISK PROGNOIS								
	År	1	2	3	4	5	6	9	11
Löpande penningvärde (SEK)									
KOSTNADER									
Låneräntor ¹	905 333	924 000	924 000	1 008 000	1 008 000	1 026 667	1 022 629		
Driftskostnader	981 953	1 001 592	1 021 624	1 042 056	1 062 898	1 084 155	1 196 995		
Tomträttsavgäld	821 114	821 114	821 114	821 114	821 114	821 114	821 114		
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0		
Fastighetsskatt	12 520	12 770	13 026	13 286	13 552	13 823	15 262		
Amortering lån ²	0	0	0	0	0	21 980	35 626		
Avsättning underhåll	74 280	75 766	77 281	78 827	80 403	82 011	90 547		
SUMMA KOSTNADER	2 795 200	2 835 242	2 857 045	2 963 283	2 985 967	3 049 750	3 182 173		
INTÄKTER (EXKL ÅRSavgIFTER)									
Driftnetto garageplatser GA	94 000	95 880	97 798	99 754	101 749	103 784	114 585		
Hysesintäkter förråd	101 400	103 428	105 497	107 606	109 759	111 954	123 606		
SUMMA INTÄKTER (EXKL ÅRSavgIFTER)	195 400	199 308	203 294	207 360	211 507	215 737	238 192		
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR									
Låneräntor, viktat medel	3,23%	3,30%	3,30%	3,60%	3,60%	3,67%	3,67%		
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%		
Total bostadsrättsarea	3 714	3 714	3 714	3 714	3 714	3 714	3 714		
NÖDVÄNDIG NIVÅ PÅ ÅRSavgIFTER									
Årsavgift, totalt	2 599 800	2 635 934	2 653 750	2 755 923	2 774 459	2 834 013	2 943 982		
Årsavgift, kr/kvm	700	710	715	742	747	763	793		

1) Lån vars bindningstid löper ut efter år 3 respektive år 5 har i denna prognos åsatts en räntesats om 4 % när bindningstiden löpt ut. Den rörliga räntan har åsatts en räntesats om 3 % fr o m år 2.

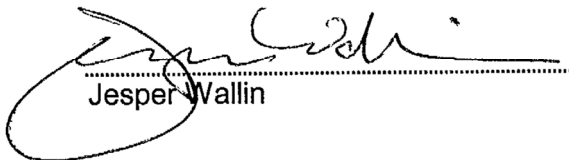
2) Föreningens lån är amorteringsfria under bindningstiden. I denna prognos sker fr o m år 6 amortering enligt 50-årig serieplan.

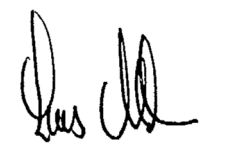
K. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

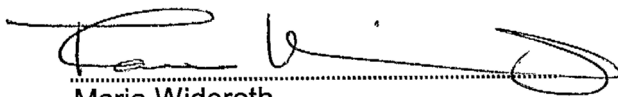
1. Bostadsrättshavaren skall betala insats och i förekommande fall upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
2. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll på sätt som regleras i föreningens stadgar.
3. För individuella tillval av utrustning m.m. tillkommer en kostnad, utöver insats och upplåtelseavgift, som betalas direkt av bostadsrättshavaren till entreprenören.
4. Bostadsrättshavaren svarar själv för avgifter och kostnader för hushållsel, TV (utöver grundutbud), ett s.k. bostadsrättstillägg till hemförsäkringen och eventuell garageplats .
5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
6. Föreningen kommer att äga andelar i en samfällighetsförening som förvaltar de gemensamhetsanläggningar som fastigheten ingår i.
7. Mindre avvikelse av lägenhetens area föranleder ej ändring av insatsen.
8. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
9. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2011 2013

Bostadsrättsföreningen
Abisko 2


Jesper Wallin


Lars Mårtensson


Maria Wideroth

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Abisko 2, org. nr 769623-0536, får härmed ge följande intyg.

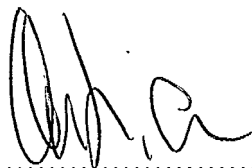
Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

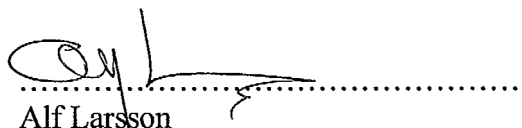
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att 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.

Stockholm 2013-11- 28



.....
Ole Lien



.....
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 och registreringsbevis
Totalentreprenadkontrakt inkl entreprenörens åtaganden (bilaga 6)
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
Bankoffert
Plan- och fasadritningar, situationsplan samt bofaktablad
Offerter förvaltning, fjärrvärme, bredband mm
Aktieöverlåtelseavtal, med bilagor
Överlåtelseavtal med biagor
Beräkning av taxeringsvärde samt förrådshyror