

EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen Tomtelyckan.

Organisationsnummer 769627-3619

Som registrerats ursprungligen 2013-12-17

Upprättad den 2014-06-03

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens försäkringar
4. Kostnader för fastighetens förvärv
5. Finansiering
- 6 a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 6 b. Känslighetsanalys.
- 6 c. Nyckeltal
7. Tabell / lägenhetsbeskrivning.
8. Särskilda förhållanden.
9. Renoveringsplan, bilaga till Entreprenadavtal.

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är bostadsrättsföreningen Tomtelyckan. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Försäljningen av fastigheten är till bostadsrättsföreningen är initierad av fastighetsägaren. Bostadsrättsföreningen har en interimsstyrelse. Beslutet om förvärv innebar att föreningen förvärvade samtliga aktier i Fastighetsbolaget Hundshögen 1 AB (556564-1312), från Stentavlan Fastighets AB (556914-0220). Därefter har fastigheten överlåtits från aktiebolaget till bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens förvärv sker med så kallad underprisöverlåtelse. Fastighetsbolaget Hundshögen 1 AB kommer därefter att likvideras.

Fastigheten har att genomgå en omfattande renovering under 2013-14. Entreprenadkontrakt för ombyggnadsarbeten har tecknats med Kvalitetsbyggen i Gästrikland AB 2013-12-18.

Avtalet avseende föreningens förvärv av aktiebolaget innebär, såvitt avser köpeskillingens storlek, att föreningen inte tar någon risk avseende bostadsrättupplåtelser eftersom köpeskillingen justeras i motsvarande mån iför det fall upplåtelser sker till nivåer avvikande från de totala insatserna enligt denna plan.

Avräkningsdag mellan säljaren, Stentavlan Fastighets AB, och föreningen är satt till den 1 augusti 2014. Datumet är preliminärt då slutbesiktningen av entreprenaden ska vara färdig innan avräkning kan ske. Fram till avräkningsdagen betalar säljaren alla föreningens kostnader och tillgodogör sig eventuella intäkter. Om det finns osålda lägenheter på avräkningsdagen betalar säljaren deras månadsavgifter tills de blivit upplåtna och tillträda.

Upplåtelse av bostadsrätter är tänkt att ske med start i maj/juni 2014 då även inflyttning tidigast kan ske.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i juni månad 2014.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetens beteckning	Hundshögen 1
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med tomträtt. Avgäld 20 900 kr/år. Ny avgäldsperiod från 2015-07-01.
Gällande planbestämmelser	Tomtindelning från 1937. Stadsplan från 1936-03-13
Kommun	Stockholm
Adress	Sulitelmvägen 12, 167 35 Bromma
Kommundel/läge	Traneberg
Församling	Västerled
Län	Stockholms län

Tomtareal	468 kvm
Byggnadsår	1945. Efter ombyggnationens färdigställande beräknas fastigheten få värdeår 2014.
Taxeringsvärde	Markvärde 3 031 tkr Byggnadsvärde 3 469 tkr Summa 6 500 tkr Fastigheten kommer att åsättas nytt taxeringsvärde efter ombyggnationen. Nytt taxeringsvärdet beräknas till 3 642 tkr för mark och 7 800 tkr för byggnad, summa 11 442 tkr.
Byggnad	Fastigheten består av en byggnad med åtta lägenheter i tre våningsplan och källare. Byggnaden har ett trapphus. Källarplan med tvättstuga, undercentral, lägenhets- och fastighetsförråd. Stomme i tegel och putsad fasad. Yttertak av plåt, takavvattning. 2-glas fönster med trästomme. Bjälklag och källarytterväggar av betong.
Trapphus	Entrépartiet består av massivt trä och glas. Golv i trapphus och vilplan av sten. Målade väggar i trapphus
Tvättstuga	I källarplan, innehållande 2 tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.
Ventilation	Frånluftsventilation med frånluftsdon i kök, bad, toalett, springventiler ovan fönster i vardagsrum, sovrum.
Balkonger	Sex lägenheter har balkong.
Vatten och avlopp	Anslutet till det kommunala Va-nätet.
Uppvärmning	Uppvärmning med vattenburen värme. Bergvärme med elvärme placerad i undercentral källare.
Fibernät	Är indraget.
El	Fastigheten är anslutet till samhällets ledningsnät.
Sophämtning	Sopkärl på gården.
Energideklaration	Energideklaration är utförd 2009-05-20
Lägenhetsbeskrivning	Se bilaga, Renoveringsplan.

3. Fastighetens försäkringar

Föreningen kommer att ha fastigheten försäkrad till fullvärde. Entreprenören Kvalitetsbyggen i Gästrikland AB är försäkrade i Salus Ansvar.

4. Kostnader för fastighetens förvärv.

Köpeskilling aktier i Fastighetsbolaget Hundshögen 1 AB	6 780 946
Övertagande av skulder i Fastighetsbolaget Hundshögen 1 AB*	9 788 054
Renovering enligt entreprenadkontrakt	7 250 000
Summa	23 819 000

* Lånen kommer att lösas på avräkningsdagen.

Säljaren betalar upprättande, registrering och intygsgivning av ekonomisk plan, lagfart och pantsättningskostnader samt likvidationskostnader för Fastighetsbolaget Hundshögen 1 AB.

5. Finansiering

Finansiering:	Lånebelopp	Bindnings- tid	Ränta %	Årlig ränte- kostnad	Amortering 1)
Lån BRF	5 800 000	3 mån	2,85 %	165 300	12 000
Insatser medlemmar	18 019 000				
Totalt	23 819 000				

1) Årlig amortering.

6a. Föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos**Föreningens kostnader/utbetalningar**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Driftkostnader	155 000	158 100	161 262	164 487	167 777	171 133	188 944
Räntor	165 300	164 958	164 616	164 274	163 932	163 590	161 880
Tomträttsavgäld	20 900	22 150	25 150	28 600	30 300	30 300	30 300
Amortering	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Avsättning yttre fond				12 000	12 000	12 000	12 000
Summa	353 200	357 208	363 028	381 361	386 009	389 023	405 124

År 1 är 2014. Driftkostnaderna baseras på faktiska och beräknade kostnader samt intagna offerter. Driftkostnaderna antas öka med 2 % årlig inflation. Tomträttsavgälden är enligt nuvarande beslut i kommunalfullmäktige och ökar från och med år 2 för att nå slutlig nivå år 5. Fastigheten kommer att få nytt värdeår p.g.a. den omfattande ombyggnaden och befrias från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Då fastigheten kommer att genomgå en omfattande renovering innan föreningen tillträder så planerar man inte för några avsättningar till "yttre underhållsfond" de tre första åren. Från och med år 4 görs en årlig avsättning om 12 000 kr vilket motsvara ca 25 kr/kvm boyta i årlig avsättning.

Specificering driftkostnader år 1.

Värme & el	61 000
Försäkring	10 000
Ekonomisk förvaltning	22 000
Vatten	18 000
Avfall	11 000
Revision	5 000
Fastighetsskötsel	20 000
Övrigt	8 000
Summa	155 000

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens bokföringsmässiga kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag. Avskrivningarna beräknas ske med 123 147 kr årligen vilket är en 1 % på det bokförda värdet.

Föreningens intäkter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	353 200	357 208	363 028	381 361	386 009	389 023	405 124

6b. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens räntenivå	353 200	357 208	363 028	381 361	386 009	389 023	405 124
Dagens räntenivå + 1 %	353 200	415 088	420 788	439 001	443 529	446 423	461 924
Dagens räntenivå + 2 %	353 200	472 968	478 548	496 641	501 049	503 823	518 724
Dagens räntenivå + 3 %	353 200	530 848	536 308	554 281	558 569	561 222	575 524
Dagens räntenivå - 1 %	353 200	299 328	305 268	323 721	328 489	331 623	348 324
Dagens räntenivå - 2 %	353 200	241 448	247 388	265 841	270 609	273 743	290 444

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas av räntan för föreningens lån stiger med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 eller 2 procentenheter.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå	353 200	357 208	363 028	381 361	386 009	389 023	405 124
Dagens inflationsnivå + 1 %	353 200	358 758	366 205	386 247	392 686	397 577	424 487
Dagens inflationsnivå + 2 %	353 200	360 308	369 414	391 228	399 560	406 471	445 618
Dagens inflationsnivå - 1 %	353 200	355 658	359 881	376 571	379 526	380 797	387 396

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 %. Räntan antas ligga kvar på dagens nivå.

6c. Nyckeltal

Följande nyckeltal är beräknade efter den totala boendeytan om 487 kvm.

Anskaffningskostnad	48 910 kr/kvm
Förenings beläning	11 910 kr/kvm
Genomsnittlig insats	37 000 kr/kvm
Driftkostnader år 1	318 kr/kvm
Genomsnittlig årsavgifter år 1	725 kr/kvm

7. Tabell / Lägenhetsbeskrivning

Lgh	Adress	Andel	Yta	Typ *	Insats	Årsavgift	Månadsavg
1	Sulitelmavägen 12	0,0667351	30	2 rokv	1 202 500	23 571	1 964
2	Sulitelmavägen 12	0,1414784	69	3 rok	2 549 300	49 970	4 164
3	Sulitelmavägen 12	0,0574949	26	2 rokv	1 036 000	20 307	1 692
4	Sulitelmavägen 12	0,1683778	86	3 rok	3 034 000	59 471	4 956
5	Sulitelmavägen 12	0,1414784	69	3 rok	2 549 300	49 970	4 164
6	Sulitelmavägen 12	0,1414784	69	3 rok	2 549 300	49 970	4 164
7	Sulitelmavägen 12	0,1414784	69	3 rok	2 549 300	49 970	4 164
8	Sulitelmavägen 12	0,1414784	69	3 rok	2 549 300	49 970	4 164
S:a		100,000%	487		18 019 000	353 200	29 433

* Förkortningen rok står för ”rum och kök” rokv står för ”rum och kokvrå”

Utöver månadsavgiften tillkommer kostnader för TV/Bredband/Telefoni, hushållsel och hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa kostnader betalas direkt av bostadsrättshavaren till leverantören.

8. Särskilda förhållanden

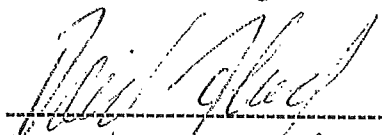
- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen
- b) Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

9. Utlatande teknisk besiktning / underhållsplan

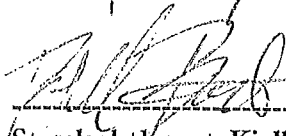
Bilaga 1. Renoveringsplan, bilaga till Entreprenadavtal.

Stockholm 2014-06-03

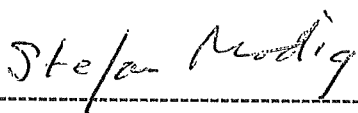
Bostadsrättsföreningen Tomtelyckan



Styrelseledamot: David Åkerlund



Styrelseledamot: Kjell Boström



Styrelseledamot: Stefan Modig

Kvalitetsbyggen AB

Bilaga 1.

2013-11-22

Renoveringsplan Sultelmavägen 12

- Ny ytterdörr-Säkerhetsdörr monteras (Klass 3, 40 db)
- Nya beslag på samtliga innerdörrar
- Samtliga fönster/fönsterdörrar målas om
- Tak, väggar och snickerier målas i hela lägenheten
- All befintlig el byts ut och dras om. Eluttag monteras enligt svensk standard.
- Utbyte av samtliga avloppsstammar
- Utbyte av kv-och v-ledningar
- Balkongräcken blåstras och målas om

Kök

- Nya köksnickerier monteras. Ikea abstrakt högblank.
- Nya vitvaror. Bosch rostfritt. häll, pkf651t14e. ugn. hea20b150s. fläkt, dhi635lsd. disk, smu50e58sk. kyl/frys, kgn36v120.
- Ny diskbänk i rostfritt stål
- Ny köksblandare från Grohe
- Ny parkett i samtliga rum. Kährs Nice 3-stav
- Tak väggar och snickerier målas
- Nytt kakel monteras ovan bänkskåp till underkant av överskåp. Vitt 100x300 matt

Badrum

- Nytt yt-och tätskikt samt målning av tak, väggar och snickerier
- Klinker på golv (gråsvart 10x10)
- Kakel på vägg (vitt 20x20)
- Nytt sanitetsporcelain, badrumskommod, badrumsskåp, duschvägg, vägghängd wc
- Montering av ny armatur, toalettpappershållare, handukstork (el) och hylla i dusch samt blandare från Grohe

201406101778

- Montering av 6 st spotlights i undertaket som styrs med dimmer.
- Värmslingor installeras i badrumsgolvet.

Övriga rum

- I hallen läggs nytt klinker samt montering av hatthylla
- I sovrummet läggs ny parkettgolv och nya socklar
- I vardagsrummet slipas befintligt parkettgolv, nya socklar.
- Öppna spisar renoveras och infodras.

Fastighetens allmänna utrymmen

Tvättstugan

- Målning av tak, väggar, golv och snickerier

Övrigt

- Portar till fastigheten renoveras samt nytt kodlås
- Trapphus och källare målas om
- Nya fastighetsförråd monteras
- Fasad renoveras, lös puts knackas ner och putsas om samt målas hela fasaden
- Yttertaket, befintligt plåttak målas om. Takfot renoveras och målas om.
- På gården görs nya planteringar och gräsmattor

Kvalitetsbyggen AB

Instrumentvägen 17

126 53 Hägersten

Hans Hellman 072 50557629



201406101779

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan av den 3 juni 2014 för bostadsrättsföreningen Tomtelyckan, org nr: 769627-3619.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

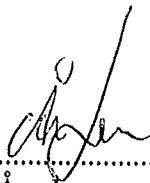
Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

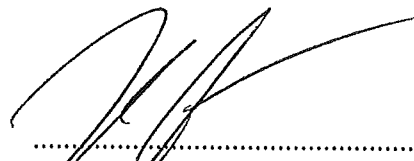
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt samt föreningen har endast ett hus varför vi anser att förutsättningarna enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 § är uppfyllda.

Stockholm den 5 juni 2014



.....
Åsa Lemmor
Advokat
Advokatfirman Fylgia
Box 55555
102 04 STOCKHOLM



.....
Joakim Grönwall
Advokat
Kungsholmstorg 6
112 21 STOCKHOLM