

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

# Viskammaren

---

Org nr 769623-0304

2013072401955

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
3.	TAXERINGSVÄRDE.....	5
4.	FÖRVÄRVSKOSTNADER .....	5
5.	FINANSIERINGSPLAN .....	6
6.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	6
7.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	7
8.	NYCKELTAL .....	7
9.	LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	8
10.	EKONOMISK PROGNOSE/KÄNSLIGHETSANALYS .....	10
11.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE.....	11

## 1 Allmänna förutsättningar

Brf Viskammaren med org.nr. 769623-0304 registrerades hos Bolagsverket 2011-04-20. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar andelarna i BRF Tritonia 4 AB, org nr 769623-0361. Bolagets enda tillgång är fastigheten Tritonia 4. Brf Viskammaren förvärvar sedan fastigheten (interntransaktion) från föreningen. Detta sker vid tillträdet av fastigheten. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Tritonia 4 kommer därefter att säljas för likvidering. Försäljning av fastighet via förening eller aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Säljaren lämnar ett kassatillskott på totalt 2 500 000 kr för att stärka föreningens ekonomi under föreningens första 10 verksamhetsår. Pengarna betalas in på föreningens konto och kommer att vara tillgängliga för föreningen då samtliga lägenheter är överlätna.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga. Fastigheten saknar bostadshyresgäster varför det inte är fråga om en ombildning enligt Ombildningslagen.

Överlåtelse med bostadsrätt och inflyttning beräknas ske från 1 februari 2014.



2013072401957

## 2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Tritonia 4
Kommun	Stockholm
Församling	Domkyrko
Adress/belägenhet	Stora Nygatan 20
Tomtarea	447 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1980-12-23
Servitut /Nyttjanderätt	För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.
Försäkring	Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

### Gemensamma anordningar:

Vatten och avlopp	Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
Uppvärmningssystem	Direktverkande el med radiatorer i lägenheterna. Ventilation med viss återvinning av värme från frånluft.
Ventilation	Mekanisk till och frånluft.
El	Fastighetsmätare i elcentralen. Individuell mätning av lägenheterna.
Sophantering	Uppsamlingskärl med sopsortering på gård.
Kabelteve/bredband	Fiberkabel för internet installerad
<b>Byggnadsbeskrivning:</b>	
Byggnadsår	1600-tal.
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan
Uthyrningsbar area	1 263 m <sup>2</sup>
Bostadslägenheter	17 lägenheter om sammanlagt 940 m <sup>2</sup>
Lokaler	4 lokaler om sammanlagt 323 m <sup>2</sup>
Uppvärmningssystem	Direktverkande el, mekanisk ventilation med värmeåtervinning
Ventilation	Självdraagsventilation
Hiss	En hiss med kapacitet för 3 personer till lägenhet A1302
Stomme	Tegelmurar
Bjälklag	Trä
Yttertak	Målad plåt
Fasader	Putsade

Fönster	Kopplade 2-glasfönster
Sophantering	Sopkär i soprum
<b>Lägenhetsbeskrivning:</b>	
Entréutrymme/hall	Vitbetsat trägolv
Kök	Vitbetsat trägolv, elspis, kyl/frys enhet, köksfläkt, skåp och bänkinredning med målade luckor
Våutrymme	Keramiska plattor, Badkar eller dusch, tvättställ, wc-stol, kombinerad tvättmaskin/torktumlare
Vardagsrum	Vitbetsat trägolv
Övriga rum	Vitbetsat trägolv

Varmvattenberedare i varje lägenhet

Vitmålade väggar och ljusgrå socklar

#### Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker via elradiatorer i lägenheterna och gemensamma utrymmen. Varje lägenhet har separat elmätare i källaren. Utbyggnaden av fjärrvärme har påbörjats i Gamla Stan och finns idag på Lilla Nygatan. Installation av fjärrvärme anses dock i dagsläget inte ekonomisk motiverat och planförhållanden av en installation av fjärrvärme är inte utrett. Mekanisk frånluft med värmeåtervinning som tillvaratar en del av den värme som får ut med frånluften installeras.

#### Underhållsbehov

Fastigheten har vid överlåtelse till bostadsrätt genomgått en omfattande renovering där samtliga lägenheter fått nya badrum, kök och ytskicka har renoverats. Nya stammar och eldragningar samt lagning och målning av tak har genomförts. Källaren och trapphus har målats och ny belysning monterats. Intygsgivarna kommer efter genomförd renovering av fastigheten samt i samband med slutbesiktningen kontrollera att renoveringen är i enlighet med de projekteringshandlingar som tagits fram för renoveringen samt att de följer gällande byggnormer och lagstiftning. Verksamhetsytorna har renoverats av befintliga hyresgäster och är i gott skick för respektive verksamhets ändamål.

#### Försäkring

Fastigheten kommer att försäkras till fullvärde.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

### 3 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet utgör f n 27 184 000 kr. Taxeringsvärdet speglar ej användning efter ombyggnad och därför bedöms taxeringsvärde i ekonomisk plan efter färdigställandet till 87 588 000 kr, fördelat på bostäder 65 000 000 kr och lokaler 22 588 000 kr. Typkod 321 (Hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet är framtaget vid den Förenklad/ fastighetstaxeringen 2011. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2014 (se text nedan). Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Den är dock begränsad till maximalt 1 210 kr per lägenhet.

## 4 Förvärvskostnader

Köpeskilling	108 676 790
Lagfart	408 585
Pantbrev	299 625
Kassa	100 000
Slutlig total och känd anskaffningskostnad	109 485 000

## 5 Finansieringsplan

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Ränta år 1	Amortering	Summa
Lån 1	43 500 000	3 mån	2,97%	1 291 950	217 500	1 509 450
Summa lån	43 500 000					1 509 450

Insatser 65 985 000

SUMMA  
FINANSIERING 109 485 000

Villkoren för lånen är baserade på offert från finansierande bank. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

## 6 Beräkning av föreningens årliga kostnader

### Kapitalkostnader

Räntor	1 285 490	
Amortering/avskrivning	217 500	1 502 990

### Driftkostnader

Försäkring	15 000	
Fastighetsförvaltning, teknisk förvaltning och service	55 000	
Administration	25 000	
Revision	10 000	
Fastighetsel	10 000	
Renhållning	17 600	
Vatten- och avloppsavgifter	37 800	
Uppvärmning gemensamma ytor	10 000	180 399

### Övriga kostnader

Kommunal fastighetsavgift		20 570
---------------------------	--	--------

Övriga skatter	195 387
Avsättning till underhåll	30 000
Amorteringsfond	95 764
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>2 025 110</b>

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från tidigare fastighetsägare samt den normala kostnadsbildningen för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen, som i avvaktan på sådan satts till 30 kr/kvm boyta, täcks av den årliga avsättningen till den yttre underhållsfonden. Räntorna är satt utifrån räntebilden vid godkännandet av den ekonomiska planen och offert från finansiering. Ränta samt amortering betalas kvartalsvis. Ränteläget kan komma att förändras vilket kommer att påverka föreningens ekonomi.

Föreningen skall enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivning på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men ej likviditet. Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttag då det beräknade byggnadsvärdet har reducerats med hänsyn till bostadsrättshavarnas ansvar för lägenheternas underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Avskrivning på 100 år

Värde byggnad	Avskrivningstakt	Avskrivning, år 1
87 588 000 kr	1 %	875 880 kr

Den kommande styrelsen kan välja att låta denna kostnad helt eller delvis belasta årsavgiften.

Amortering enligt offert från bank av lån sker enligt följande med kvartalsvisa amorteringar:

År	Amortering %	Amortering per år	Ack. Amortering %
1-10	0,5%	217 500 kr	5%
11-20	1,0%	435 000 kr	15%
21-30	2,0%	870 000 kr	35%
31-40	3,0%	1 305 000 kr	65%
41-50	3,5%	1 522 500 kr	100%

Säljarens kassatillskott på 2 500 000 kr samt överlikviditet från föreningens intäkter fonderas för att betala amortering i enlighet med ekonomisk prognos. Amorteringen sker till fullo av lånet över 50 år.

Bostadsrättsinnehavarna står själva kostnaden för uppvärmning av lägenheterna. Den beräknade kostnaden för uppvärmning är ca 150 kr per kvm och år samt hushållsel 31,45 kr per kvm och år.

## 7 Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	562 419
Hysesintäkter	976 937
Kastillskott	430 000
Ränteintäkter	55 754
<b>SUMMA</b>	<b>2 025 110</b>

Årsavgiften antas öka i enlighet med ekonomisk prognos. Hyresintäkterna på en centralt belägen fastighet i Gamla Stan beräknas dock kunna ge ett positivt tillskott till föreningens ekonomi framöver och föreningen kan då välja att justera årsavgiften eller öka avsättning till investeringsfond eller fond för yttre underhåll.

Ränteintäkter är baserat på snittet av fasta räntor med bindningstid 1 till 5 år utifrån ränteläget vid godkännandet av den ekonomiska planen beräknat på likvida medel vid årets slut.

## 8 Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm	86 686
Belåning per kvm år 1	34 442
Insats/upplåtelseavgift per kvm	70 159
Driftskostnad per kvm för föreningen*	214
Driftskostnad per kvm för andelsägarna*	395
Årsavgift per kvm år 1 (snitt)	598

\*Inklusive fastighetsskatt exklusive fond för yttre underhåll och likviditetsfond





2013072401962

## 9 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Lgh storlek	Area	Insats	Andelstal	Upplåtelseavgift	Årsavgift
A1001	1 Rok	15	1 265 424	2,13%	209 576	11 984
A1002	1 Rok	16	1 320 675	2,22%	289 325	12 507
B1001	1 Rok	9,5	700 000	1,62%	50 000	9 106
B1002	1 Rok	16	1 320 675	2,22%	329 325	12 507
A1101	2,5 Rok	72	4 414 709	7,43%	520 291	41 809
A1102	2 Rok	66	4 083 205	6,88%	166 795	38 670
A1103	2 Rok	60	3 751 701	6,32%	198 299	35 530
B1101	2 Rok	71	4 359 458	7,34%	135 542	41 286
B1102	1 Rok	33	2 259 935	3,81%	290 065	21 403
A1201	2,5 Rok	74	4 525 210	7,62%	574 790	42 856
A1202	2 Rok	69	4 248 957	7,15%	251 043	40 240
A1203	2 Rok	57	3 585 950	6,04%	389 050	33 961
B1201	3 Rok	72	4 414 709	7,43%	585 291	41 809
B1202	1 Rok	25	1 817 930	3,06%	502 070	17 217
A1301	3 Rok	80	4 856 713	8,18%	718 287	45 995
A1302	4 Rok	117	6 900 985	11,62%	974 015	65 356
B1301	2 Rok	88	5 298 718	8,92%	676 282	50 181
TOTALT		940,5	59 174 904	100,00%	6 810 096	562 419



## 10 Ekonomis prognos/känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en ekonomisk prognos för perioden 1-11 år givet ett inflationsantagande om 1,8 % per år. Därutöver redovisas en känslighetsanalys utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen ökat eller minskad inflationsutveckling samt en förändring av räntenivån. Räntan sätts utifrån gällande marknadsvillkor i samband med överlåtelsen av lägenheterna och avgifter kan komma att justeras för då gällande räntenivå. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

2013072401963

Ekonomisk Prognos Fasta priser (Avser prisläge år 2013/14)	År 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Summa kostnader*</b>	2 025 110	2 014 953	2 007 909	2 002 742	1 999 548	1 998 406	1 999 402	2 002 624	2 008 163	2 006 748	2 159 130
<b>Kapitalkostnader</b>											
Räntor	1 285 490	1 279 031	1 272 571	1 266 111	1 259 651	1 253 192	1 246 732	1 240 272	1 233 812	1 227 353	1 214 433
Amortering	217 500	217 500	217 500	217 500	217 500	217 500	217 500	217 500	217 500	217 500	435 000
<b>Driftskostnader</b>											
<b>Avsättning för underhåll</b>											
Reparationsfond	30 000	30 541	31 092	31 652	32 223	32 804	33 395	33 997	34 610	35 234	35 870
Likviditetsfond	95 764	84 385	75 981	69 313	64 474	61 547	60 604	61 736	65 031	61 219	0
<b>Övriga kostnader</b>											
Fastighetsskatt	20 570	20 941	21 318	21 703	22 094	22 488	22 893	23 306	23 726	24 150	24 585
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga skatter	195 387	198 904	202 485	206 129	209 840	213 617	217 462	221 376	225 361	229 418	233 547
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Brf. Drift	180 399	183 651	186 962	190 333	193 765	197 259	200 815	204 436	208 122	211 874	215 694
Beräknat taxeringsvärde (000-tal)	87 588	89 167	90 774	92 412	94 078	95 774	97 501	99 259	101 048	102 870	104 725
<b>Summa intäkter</b>	2 025 110	2 014 953	2 007 909	2 002 742	1 999 548	1 998 406	1 999 402	2 002 624	2 008 163	2 006 748	2 159 130
<b>Netto</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Intäkter</b>											
Årsavgifter	562 419	583 513	605 397	628 103	651 660	676 100	701 457	727 765	755 060	774 012	787 596
Hysesintäkter	976 937	994 522	1 012 424	1 030 647	1 049 199	1 068 085	1 087 310	1 106 882	1 126 806	1 147 088	1 167 736
Kapitaltillskott	430 000	390 000	350 000	310 000	270 000	230 000	190 000	150 000	110 000	70 000	0
Ränteintäkter	55 754	46 918	40 088	33 993	28 689	24 221	20 635	17 977	16 298	15 648	14 019
Ränteantagande	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%	2,97%
Inflationsantagande	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%
Ränteantagande likvida medel	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%	2,44%
Beräknad årlig hyresförändring	0,00%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	2,51%	1,75%

2013072401964

Känslighetsanalys Dagens inflationnivå och dagens räntenivå)	År 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Årsavgift enligt ovanstående prognos	562 419	583 513	605 397	628 103	651 660	676 100	701 457	727 765	755 060	774 012	787 596
Årsavgifter om: Dagens inflationnivå och											
Dagens räntenivå +0,5%	773 727	793 548	815 324	837 727	860 793	884 545	909 004	934 195	960 142	977 503	1 180 842
Dagens räntenivå +1,0%	868 282	949 486	978 682	1 007 648	1 036 341	1 064 729	1 092 782	1 120 467	1 147 749	1 165 225	1 367 153
Dagens räntenivå - 0,5%	361 602	380 656	401 951	424 188	447 422	471 694	497 044	523 516	551 155	570 641	777 045
Dagens räntenivå - 1,0%	155 540	174 209	195 264	217 419	240 737	265 269	291 064	318 176	346 662	367 211	575 146
Dagens räntenivå och											
Dagens inflation +0,5%	562 419	529 623	551 488	574 166	597 688	622 086	647 392	673 639	700 865	729 105	959 809
Dagens inflation +1,0%	562 419	534 326	556 053	578 590	601 966	626 213	651 365	677 453	704 515	732 586	963 163
Dagens inflation - 0,5%	562 419	543 732	565 183	587 436	610 521	634 468	659 311	685 081	711 815	739 549	969 871
Dagens inflation - 1,0%	562 419	548 435	569 748	591 860	614 798	638 596	663 284	688 895	715 465	743 030	973 225


## 11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrätts-innehavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder: Reparationsfond för yttre underhåll samt likviditetsfond.
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- J. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Tällberg 2013-07-10

Brf Viskammaren

  
.....  
Jan-Olof Hansson Liljeström

  
.....  
Pelle Lindsjö

  
.....  
Jaana Ruuska

## Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Viskammaren, org. nr 769623-0304, 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.

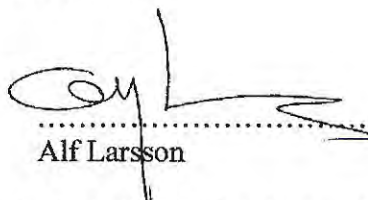
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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.



Ole Lien

Stockholm 2013-07-18



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  
Registreringsbevis  
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister  
Köpbrev  
Bankoffert  
Lokalkontrakt och hyresavier för lokalerna  
Planritningar  
Upplåtelsegaranti