

Ekonomisk plan för  
Bostadsrättsföreningen Kristallen 9  
organisationsnummer 769616-4743

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av fastigheten.
3. Försäkring.
4. Taxeringsvärde.
5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv 2010-06-30.
6. Finansiering vid fastighetsförvärv 2010-06-30
7. Aktuell finansieringssituation  
Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
8. samt ekonomisk prognos.
9. Redovisning av lägenheterna.
10. Känslighetsanalys för årsavgiften.
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av  
föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas  
ekonomiska förpliktelser.
12. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad  
eller annan ändring av föreningens hus.
13. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen.

## 1. Allmänna förutsättningar.

Bostadsrättsföreningen Kristallen 9 har sitt säte i Stockholms stad i Stockholms län och registrerades hos Bolagsverket 2007-04-23, med organisationsnummer 769616-4743. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Beryllen 2 den 30 oktober 2010 av Stockholmshem.

En ekonomisk plan har registrerats hos bolagsverket 2010-06-23. Planen revideras nu på grund av att bostadsrättsföreningen avser genomföra en ombyggnation av lokalyta till fem stycken bostadslägenheter och upplåta dessa med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är vid upprättande av denna ekonomiska plan en oäkta bostadsrättsförening. Efter konverteringen av lokalytan och upplåtelsen av de fem bostadslägenheterna kommer föreningen vara äkta bostadsrättsförening.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Sådan bokföringsmässig avskrivning är inte resultatpåverkande i den ekonomiska planen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

## 2. Beskrivning av fastigheten.

Fastighetsbeteckning:	Beryllen 2.
Kommun:	Stockholm.
Församling:	Brännkyrka.
Adress:	Kristallvägen 9-11.
Markareal:	1 503 kvadratmeter
Bostadsarea:	1 148 kvadratmeter.
Lokalarea:	546 kvadratmeter förråd.
Dispositionsrätt:	Äganderätt.
Servitut/gemensamhetsanl.:	Fjärrvärme, Avtalsservitut, 0180IM-10/20812.1 Kallvattenledning, Avtalsservitut, 0180IM-10/20813.1 Parkering, Officialservitut, 0180K-2010-05642.1 Infart, Officialservitut, 0180K-2010-05642.2
Stadsplan:	Kv turkosen, 1950-03-17, 0180-3717 Kv beryllen mm, 1978-11-28, 0180-7828
Tomtindelning:	0180-B47/1950.
Detaljplan:	0180K-P2005-05090.

### **Teknisk beskrivning**

Byggnadstyp	Flerbostadshus
Undergrund	Berg
Grundläggning	Grundmur av betong. Grundlagt med källare
Bärande konstruktion	Ytterväggar och hjärtväggar
Takkonstruktion	Sadeltak
Yttertak	Papp, falsad plåt
Fasader	Betongsockel, puts, träpanel i balkongpartier
Fönster	Fönsterbågar av trä
Entréer	Entréprort trapphus av trä

Bjälklag	Betong
Trapphus	Golv i natursten, målad puts på väggar, målat tak och innerdörrar av trä, handledare av trä, trappräcke i smide
Entréparti	Lackat trä med glas
Källardörrar	Stål
Lägenhetsdörrar	Träutförande med säkerhetsklass III, brevlåda
Lägenhetskorridorer	Linoleumgolv, målade väggar, akustikplattor i tak
Ventilation	Frånluftsventilation med uteluftsdon placerade ovkant fönsterkarm, frånluftsdon i kök, bad och wc, aggregat placerat på vindsplan. Ftx-aggregat betjänar restaurangen
Tvättstuga	Tvättstuga från 2012
Balkonger	Betongplatta, aluminiumräcken, plåtskärmar
El	400 V
Kabel-TV	Comhem via koaxalkabel, stadsfiber
Uppvärmning	Vid planens upprättande: fjärrvärme, under 2014 installeras bergvärme
VA-system	Avloppsrör av gjutjärns- och platsrör, stambyte utfördes i lägenheterna under 2011, men original ledningar i källarplan från lokalerna kvarstår. Tappvattenrör av koppar.
Gård	Asfaltsbeläggning, stenbeläggning, grön- och träterrassyta
Restavfall	2 stycken sopkärl á 600 liter i gatuplan.

### 3. Försäkring.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

### 4. Taxeringsvärde.

Taxeringsvärde för 2012.

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	6 800 000 kr	4 520 000 kr	11 320 000 kr
Lokaler	3 602 000 kr	900 000 kr	4 502 000 kr
Totalt	10 402 000 kr	5 420 000 kr	15 822 000 kr

Ovan är det nuvarande taxeringsvärdet. Bostadsrättsföreningen kommer att ansöka om omprövning av taxeringsvärdet när ombyggnationen är genomförd.

### 5. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv 2010-06-30.

#### Kostnader vid fastighetsförvärv

Köpesumma:	14 500 000 kr
Lagfartskostnad	217 500 kr
Pantbrevsavgift:	200 000 kr
Delsumma:	14 917 500 kr

Övr förvärvskostnader och disponibla medel:	1 150 000 kr
Reparationsfond:	4 870 000 kr
<b>Summa</b>	<b>20 937 500 kr</b>

### 6. Finansiering vid fastighetsförvärv 2010-06-30

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Amortering	Räntekostnad/år
Räntekorg med rörlig samt 3- och 5-årig bunden ränta.	10 000 000 kr	pantbrev	3,12%	0 kr år 1-11	312 000 kr
Summa lån brf	10 000 000 kr				312 000 kr
Insatser	10 937 500 kr				
Summa finansiering	20 937 500 kr				

## 7. Aktuell Finansieringssituation

Insatser	11 507 496 kr
Tillkommande insatser	3 280 175 kr
Upplåtelseavgifter	1 668 601 kr
Beräknade upplåtelseavgifter	4 586 325 kr
Summa	<u>21 042 597 kr</u>

	Räntesats	Lånenummer	Lånebelopp
Banklån	3,13%	21 28010 0	2 325 000 kr
Banklån	3,09%	21 28019 4	4 650 000 kr
Banklån	3,14%	21 28020 8	1 400 000 kr
Summa			<u>8 375 000 kr</u>
Kassa			1 041 500 kr

## 8. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.

antagen inflation 2 %

<u>Intäkter</u>	<u>År</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>11</u>
Årsavgifter		450 577	454 121	445 626	448 997	452 429	455 920	474 323
Hyror lägenheter		48 428	49 639	62 983	64 557	66 171	67 826	76 739
Hyror lokaler		653 602	666 674	680 007	693 607	707 479	721 629	796 737
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 152 607</b>	<b>1 170 433</b>	<b>1 188 616</b>	<b>1 207 162</b>	<b>1 226 079</b>	<b>1 245 375</b>	<b>1 347 798</b>
<b><u>Driftskostnader</u></b>								
Fastighetsskötsel		-190 000	-193 800	-197 676	-201 630	-205 662	-209 775	-231 609
Elkostnad		-25 000	-25 500	-26 010	-26 530	-27 061	-27 602	-30 475
Värme kostnader		-165 000	-168 300	-171 666	-175 099	-178 601	-182 173	-201 134
Vattenkostnader		-35 000	-35 700	-36 414	-37 142	-37 885	-38 643	-42 665
Sophämtning		-20 000	-20 400	-20 808	-21 224	-21 649	-22 082	-24 380
Fastighetsförsäkring		-15 000	-15 300	-15 606	-15 918	-16 236	-16 561	-18 285
KabelTV		-4 300	-4 386	-4 474	-4 563	-4 654	-4 748	-5 242
Styrelsearvode		-44 500	-45 390	-46 298	-47 224	-48 168	-49 132	-54 245
Förvaltningsarvode		-57 000	-58 140	-59 303	-60 489	-61 699	-62 933	-69 483
Övrigt		-132 000	-134 640	-137 333	-140 079	-142 881	-145 739	-160 907
<b>S:a direkta kostnader</b>		<b>-687 800</b>	<b>-701 556</b>	<b>-715 587</b>	<b>-729 899</b>	<b>-744 497</b>	<b>-759 387</b>	<b>-838 424</b>
<b><u>Finansiella kostnader</u></b>								
Räntekostnader		-261 300	-261 300	-261 300	-261 300	-261 300	-261 300	-261 300
<b>S:a Finansiella kostnader</b>		<b>-261 300</b>	<b>-261 300</b>	<b>-261 300</b>	<b>-261 300</b>	<b>-261 300</b>	<b>-261 300</b>	<b>-261 300</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>203 507</b>	<b>207 577</b>	<b>211 729</b>	<b>215 963</b>	<b>220 283</b>	<b>224 688</b>	<b>248 074</b>
<b><u>Bokslutsdispositioner</u></b>								
Avskrivning		-138 135	-140 898	-143 716	-146 590	-149 522	-152 512	-168 386
Avsättning till underhållsfond		-47 466	-48 415	-49 384	-50 371	-51 379	-52 406	-57 861
<b>Resultat före skatt</b>		<b>65 372</b>	<b>66 679</b>	<b>68 013</b>	<b>69 373</b>	<b>70 761</b>	<b>72 176</b>	<b>79 688</b>
<b><u>Skatt</u></b>								
Fastighetsavgift		-65 372	-66 679	-68 013	-69 373	-70 761	-72 176	-79 688
<b>S:a Skatt</b>		<b>-65 372</b>	<b>-66 679</b>	<b>-68 013</b>	<b>-69 373</b>	<b>-70 761</b>	<b>-72 176</b>	<b>-79 688</b>
<b><u>Nödvändig nivå på årsavgift</u></b>								
Avskrivning		-138 135	-140 898	-143 716	-146 590	-149 522	-152 512	-168 386
Avsättning till underhållsfond		-47 466	-48 415	-49 384	-50 371	-51 379	-52 406	-57 861
<b>Nettokostnader</b>		<b>450 577</b>	<b>454 121</b>	<b>445 626</b>	<b>448 997</b>	<b>452 429</b>	<b>455 920</b>	<b>474 323</b>
Nettoutgifter		359 908	361 638	351 294	352 779	354 286	355 814	363 798

## 9. Redovisning av lägenheterna.

Lgh nr	Krist- allv nr	R Vån- ing K	o Yta	Insats	Insats per kvm	Andelstal vid 100 % anslutning	Andelstal vid 95,27 % anslutning	Årsavgift	Årshyra	
797	9	1	1	24	322 640 kr	13 443 kr	2,345%	2,460%	11 084 kr	
798	9	1	1	24	322 640 kr	13 443 kr	2,345%	2,460%	11 084 kr	
799	9	1	1	24	322 640 kr	13 443 kr	2,345%	2,460%		24 402 kr
800	9	1	1	24	322 640 kr	13 443 kr	2,345%	2,460%	11 084 kr	
801	9	1	4	89	1 196 457 kr	13 443 kr	7,352%	7,714%	34 759 kr	
802	9	1	4	89	1 196 457 kr	13 443 kr	7,352%	7,714%	34 759 kr	
803	9	1	4	89	1 196 457 kr	13 443 kr	7,352%	7,714%	34 759 kr	
804	9	1	4	89	1 196 457 kr	13 443 kr	7,352%	7,714%	34 759 kr	
805	9	1	4	89	1 196 457 kr	13 443 kr	7,352%	7,714%	34 759 kr	
806	9	1	4	89	1 196 457 kr	13 443 kr	7,352%	7,714%	34 759 kr	
807	9	1	4	89	1 196 457 kr	13 443 kr	7,352%	7,714%	34 759 kr	
808	9	1	4	89	1 196 457 kr	13 443 kr	7,352%	7,714%	34 759 kr	
809	9	1	1	24	322 640 kr	13 443 kr	2,345%	2,460%	11 084 kr	
810	9	1	1	24	322 640 kr	13 443 kr	2,345%	2,460%		24 026 kr
811	9	1	1	24	322 640 kr	13 443 kr	2,345%	2,460%	11 084 kr	
812	9	1	1	24	322 640 kr	13 443 kr	2,345%	2,460%	11 084 kr	
813	9	BV	2	37	497 404 kr	13 443 kr	3,551%	3,726%	16 787 kr	
814	9	BV	2	38	510 847 kr	13 443 kr	3,635%	3,814%	17 185 kr	
815	9	BV	2	49	658 724 kr	13 443 kr	4,601%	4,827%	21 751 kr	
816	9	BV	2	57	766 270 kr	13 443 kr	5,145%	5,398%	24 323 kr	
817	9	BV	2	63	846 930 kr	13 443 kr	5,491%	5,761%	25 956 kr	
Summa			1 148		15 432 952 kr		100,000%	104,920%	450 577 kr	48 428 kr

2001 Restaurang	118	171 984 kr
2002 Vård	136	131 506 kr
2003 Lokal	67	90 448 kr
2006 Ateljé	190	176 664 kr
2007 Förråd	10	5 000 kr
2008 Förråd	12	6 000 kr
18 parkeringsplatser		72 000 kr
Summa	533	653 602 kr

Sammanlagt 1681



## 10. Känslighetsanalys för årsavgiften.

Årsavgift om :	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå (2%) och								
1. Dagens räntenivå		450 577	454 121	445 626	448 997	452 429	455 920	474 323
2. Dagens räntenivå + 1%		534 327	537 871	529 376	532 747	536 179	539 670	558 073
3. Dagens räntenivå + 2%		618 077	621 621	613 126	616 497	619 929	623 420	641 823
4. Dagens räntenivå + 3%		701 827	705 371	696 876	700 247	703 679	707 170	725 573
5. Dagens räntenivå - 1%		366 827	370 371	361 876	365 247	368 679	372 170	390 573
6. Dagens räntenivå - 2%		283 077	286 621	278 126	281 497	284 929	288 420	306 823
7. Dagens räntenivå - 3%		199 327	202 871	194 376	197 747	201 179	204 670	223 073
Dagens räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1%		450 577	456 011	449 258	454 572	460 035	465 649	496 153
9. Antagen inflationsnivå + 2%		450 577	457 902	452 925	460 256	467 866	475 764	519 977
10. Antagen inflationsnivå - 1%		450 577	452 230	442 029	443 531	445 043	446 565	454 336
11. Antagen inflationsnivå - 2%		450 577	450 340	438 468	438 171	437 873	437 574	436 053

## 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Föreningen skall upplåta fem nybyggda bostadsrätter. Genomsnittlig försäljningssumma per kvadratmeter bostadsyta antas vara 33 000 kr/kvm.

Intäkten från de ny upplåtna bostadslägenheterna skall finansiera byggnationen av lägenheterna som beräknas kosta 4 500 000 kr.

Efter att betalningen för byggnationen av lägenheterna samt installationen av bergvärmen är gjord beräknas föreningen ha en återstående kassa om 3 366 500 kr. Av dessa avser föreningen amortera 2 325 000 kr. Amorteringen är medtagen i denna ekonomiska plan lån nr 21 28010 0.

Enligt Boverkets krav skall en bostadsrättsförening använda det högsta värdet av föreningens nettokostnader eller nettoutbetalningar. Det konstanteras att kostnaderna för avskrivningarna är högre än utbetalningen av avsättningarna.

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

## 12. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring

### Tidigare gjorda reoveringar

- 2009 Ny fjärrvärmecentral installerades
- 2002 Injustering av värmesystem
- 2002 Nya tryckstyrda frånluftsfläktar installerades
- 2002 Vindsisoleringen kompletterades med nytt lössullsskikt
- 2009 Energideklaration utförd
- 2010-11 OVK
- 2011 Stambyte av spillvatten- och tappvattenledning för bostäderna, lokalerna kvarstår
- 2011 Återvinningskärlför restavfall inköps
- 2012 Tvättmaskiner + torktumlare + torkskåp installeras i nygjord tvättstuga i källarplan

### Planerade underhållsåtgärder

Under 2014 skall bergvärme installeras. Kostnaden för installation av bergvärme beräknas uppgå till 1 000 000 kr. Bergvärmen finansieras via upplåtelse av nya bostadslägenheter. Enligt underlag framtagna av Viessman sänker bergvärme den årliga förbrukningen med 318 500 kWh/år. Denna kostnadsreducering är medtagen i budgetten.

Stockholm den 20 november 2013

Bostadsrättsföreningen Kristallen 9

Anders Leck

Li Lindström

Ola Löthberg Green

Håkan Hammarström