

2011120801202

Upprättad 2011-11-25

# *EKONOMISK PLAN*

---

*Bostadsrättsföreningen Brf Pilkastningen 3,  
Stockholm kommun*

*Org.nr.: 769622-6963*

**Registrerades av Bolagsverket 2011-12-09**

2011120801203

## INNEHÅLL

Allmänna förutsättningar .....	2
Beskrivning av fastigheten .....	3
Taxeringsvärde .....	6
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv .....	6
Finansieringsplan .....	6
Beräknade löpande kostnader och intäkter .....	7
Lägenhetsförteckning/lokalförteckning.....	8
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys .....	9
Särskilda förhållanden.....	10
Intyg ekonomisk plan.....	11

## ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

---

Bostadsrättsföreningen Brf Pilkastningen 3, Stockholm kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2011-02-10, organisations nr: 769622-6963, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till fastigheten Stockholm Pilkastningen 3, Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress Tivolivägen 22 - 26 i Hägersten, nedan kallad fastigheten, planerat tillträde under våren 2012.

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 föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har den 27 oktober 2012 utförts av Projektledarhuset, Hillar Truuberg.

201120801205

## BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

---

Fastighetsbeteckning:	Pilkastningen 3, Stockholm kommun
Adress:	Tivolivägen 22 – 26, Hägersten
Ägandeform:	Tomträtt
Markareal:	Ca 1 317 kvm.
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320.
Byggnadsår:	1947
Ombyggnadsår:	2006
Antal bostadslägenheter:	18 st.
Lägenhetsarea:	Ca 918 kvm
Lokaler:	Ca 22 kvm
Total yta:	Ca 940 kvm

Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade av oss.

2011120801206

### *Gemensamma anordningar*

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät.
Värmeproduktion:	Ansluten till fjärrvärme.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnads- eller ombyggnadsåret. Radiator- och stamregleringsventiler från 2006.
El:	Servis, serviscentral, fastighetscentral samt stigare liksom övriga elinstallationer från 2006.
Avfallshantering:	Utvändiga behållare.
Ventilation:	Fläktförstärkt självdrag.
OVK:	Obligatorisk Ventilations Kontroll är utförd 2009-03-27.
Skyddsrum:	I fastigheten finns skyddsrum i funktion.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren i byggnaden.
Tomt/mark:	Gräsmatta, plantering vid fasader. Hårdgjorda ytor i beläggning av asfaltbetong och plattor till entréer. Betongtrappor med smidesräcken till entréer samt till källare.

### *Byggnadsbeskrivning*

Undergrund:	Berg, friktionsmark.
Grundläggning:	Grundmurar av betong.
Stomme:	Tegel och betong.
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak:	Betongtakpannor.
Fasader:	Betongsockel, fasadtegel.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Badrumsfönster 3-glas av plast.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, tegel på vägg och målade tak. Handledare av smide. Räcke av smide.
Entréportar:	Aluminium med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lägenhetsdörrar av s.k. säkerhetstyp.

2011120801207

### Lägenhetsbeskrivning

Väggar:	Målade/tapetserade.
Tak:	Målade.
Golv:	Linoleum i vardagsrum Linoleum i övriga rum Linoleum i kök Avvikelser förekommer.
Kök:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpinredning av blandad ålder. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelser kan förekomma.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Elhandduktork. Sanitetsartiklar i all huvudsak från 2006. Avvikelser kan förekomma.

### Bedömda renoveringar

Angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt.

Mark, grundläggning:	Åtgärd av marksättning/avrinning entrésida, ca 2012	ca 75 000 kr
Fönster:	Ommålning gårdssidan, ca 2015 Ommålning övriga, ca 2018	ca 170 000 kr ca 120 000 kr
Tvättstuga:	Anordnande av tvättstuga, ca 2012	ca 300 000 kr
Avlopp/vatten/sanitet:	Stamrensning, ca 2016	ca 30 000 kr
Ventilation:	Rensning av ventilationskanaler, ca 2012	ca 60 000 kr

### Sammanfattning

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1947, omfattande renoverad 2006 i genomgående förväntat gott skick. Ovan angivna åtgärder är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

2011120801208

## TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETSTAXERING 2010

Typkod: 320

	Kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	5 444 000	varav	5 400 000	44 000
Byggnad	7 858 000	varav	7 800 000	58 000
<b>Summa</b>	<b>13 302 000</b>		<b>13 200 000</b>	<b>102 000</b>

## BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS- FÖRVÄRV

	SEK
Köpeskilling	18 000 000
Lagfart	272 000
Pantbrevskostnader	170 000
Dispositionsfond/Reparationsfond	1 200 000
Fiberinstallation	195 750
Initialkostnader/Föreningsbildning	470 000
<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>20 307 750</b>

## FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	8 373 750	4,15%	347 511
<b>Summa lån</b>	<b>8 373 750</b>		<b>347 511</b>
Insats från medlemmar	11 934 000		
<b>Summa insats</b>	<b>11 934 000</b>		
<b>Summa finansiering</b>	<b>20 307 750</b>		

Finansieringen är baserad på att ca 67 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 33 % kvarstår som hyreslägenheter (lgh 4, 5, 6, 7, 12, 14). Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 67 % anslutningsgrad.

Bindningstid för lån, kommer att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (4,15 %).

2011120801209

## BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnad	SEK
Räntekostnad	347 511
Driftskostnader	
Driftskostnaden är uppskattad till (ca 375 kr/kvm)	350 000
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	24 456
Tomträttsavgäld	66 000
<b>Summa kostnader</b>	<b>787 967</b>

Kostnad för lån per 3 år, 1 042 533 kr.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Föreningen skall upprätta en underhållsplan.

Enligt planen beräknas föreningen få 6 st. hyresrätter (306 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 7,5 mkr.

Amortering av föreningens bottenlån alternativ avsättning till dispositions-/reparationsfond kan ske med att hyreslägenheter upplåts som bostadsrätt då dessa blir lediga.

Intäkter	SEK
Hyresintäkter, bostäder	403 104
Hyresintäkter, lokaler	9 776
Årsavgifter från medlemmar	375 087
<b>Summa intäkter</b>	<b>787 967</b>

### Försäkringar

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.



## LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhets- nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, 67 %	Andelstal, 100 %	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2011 (om hr), kr
1	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	67 708 kr
2	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	66 660 kr
3	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	67 708 kr
4	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	67 132 kr
5	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	67 708 kr
6	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	67 708 kr
7	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	66 672 kr
8	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	66 660 kr
9	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	67 708 kr
10	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	61 205 kr
11	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	67 708 kr
12	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	67 224 kr
13	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	66 569 kr
14	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	66 660 kr
15	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	67 708 kr
16	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	67 708 kr
17	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	61 932 kr
18	51 m <sup>2</sup>	994 500 kr	8,3333%	5,5556%	31 257 kr	66 384 kr
	918 m <sup>2</sup>	17 901 000 kr			562 630 kr	1 198 762 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

## Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

	År 1 2012	År 2 2013	År 3 2014	År 4 2015	År 5 2016	År 6 2017	År 7 2018	År 8 2019	År 9 2020	År 10 2021	År 11 2022
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	8 373 750 kr	8 373 750 kr	8 373 750 kr	8 373 750 kr	8 373 750 kr	8 373 750 kr	8 373 750 kr	8 373 750 kr	8 373 750 kr	8 373 750 kr	8 373 750 kr
Kapitalkostnader											
Räntor	347 511 kr	347 511 kr	347 511 kr	347 511 kr	347 511 kr	347 511 kr	347 511 kr	347 511 kr	347 511 kr	347 511 kr	347 511 kr
Driftkostnader	350 000 kr	357 000 kr	364 140 kr	371 423 kr	378 851 kr	386 428 kr	394 157 kr	402 040 kr	410 081 kr	418 282 kr	426 648 kr
Övriga kostnader											
Fästighetskatt	24 456 kr	24 945 kr	25 444 kr	25 953 kr	26 472 kr	27 001 kr	27 541 kr	28 092 kr	28 654 kr	29 227 kr	29 812 kr
Tomträttsavgäld*)	66 000 kr	66 000 kr	66 000 kr	66 000 kr	73 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr	80 000 kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	403 104	411 166	419 389	427 777	436 333	445 059	453 961	463 040	472 301	481 747	491 382
Hyror lokaler	9 776	9 972	10 171	10 374	10 582	10 793	11 009	11 230	11 454	11 683	11 917
Årsavgifter medlemmar	375 087	374 318	373 534	372 735	378 919	385 087	384 239	383 374	382 491	381 590	380 672
Årsavgift kr/kvm	613 kr/m <sup>2</sup>	612 kr/m <sup>2</sup>	610 kr/m <sup>2</sup>	609 kr/m <sup>2</sup>	619 kr/m <sup>2</sup>	629 kr/m <sup>2</sup>	628 kr/m <sup>2</sup>	626 kr/m <sup>2</sup>	625 kr/m <sup>2</sup>	624 kr/m <sup>2</sup>	622 kr/m <sup>2</sup>

Bostadsrätsyta	612,0 m <sup>2</sup>	612,0 m <sup>2</sup>	612,0 m <sup>2</sup>	612,0 m <sup>2</sup>	612,0 m <sup>2</sup>	612,0 m <sup>2</sup>	612,0 m <sup>2</sup>	612,0 m <sup>2</sup>	612,0 m <sup>2</sup>	612,0 m <sup>2</sup>	612,0 m <sup>2</sup>
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	4,15%										
Inflationsantagande/Hyresutveckling	2,0%	gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning									

Fästigheten förväntas underlöpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12. Förändring har ej beräknats att ligga några amorteringar. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

## Känslighetsanalys

ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå	375 087	374 318	373 534	372 735	378 919	385 087	384 239	383 374	382 491	381 590	380 672
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntanivå +1%	458 824	458 056	457 272	456 472	462 657	468 825	467 976	467 111	466 228	465 328	464 409
2. Dagens genomsnittsräntanivå +2%	542 562	541 793	541 009	540 210	546 394	552 562	551 714	550 849	549 966	549 065	548 147
3. Dagens genomsnittsräntanivå -1%	291 349	290 581	289 797	288 997	295 182	301 350	300 501	299 636	298 753	297 853	296 934
Dagens räntanivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	375 087	373 934	372 747	371 524	377 264	382 967	381 630	380 254	378 836	377 376	375 872
2. Dagens inflationsnivå -1%	375 087	374 702	374 314	373 922	380 526	387 127	386 723	386 315	385 903	385 487	385 067

201120801212

## SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

---

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

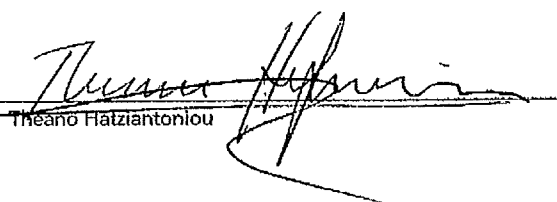
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

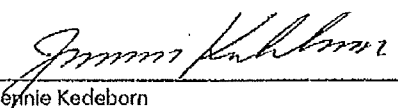
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Hägersten den 2011-11-26

Bostadsrättsföreningen Pilkastningen 3

  
Linda Cedergren

  
Theano Hatziantoniou

  
Jennie Kedeborn

## Intyg

201120801213

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Pilkastningen 3, org. nr 769622-6963 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. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 4,15 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

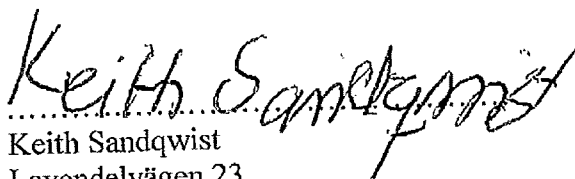
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

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.

Stockholm 2011-11-28



.....  
Ole Lien  
SWEDBANK  
Box 135, 101 22 STOCKHOLM



.....  
Keith Sandqwist  
Lavendelvägen 23  
145 74 NORSBORG

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