

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HÖGVAKTEN

Org. nr. 769611-0183

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde 2013
5. Anskaffningskostnad
- 6a. Finansiering
- 6b. Låneförteckning
7. Beräkning av föreningens årliga intäkter
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
9. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Underhållsbehov
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av: Advokat Olof Girhammar
Advokatfirman Sigma
Brunnsgatan 7
111 38 Stockholm

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Högvakten, organisationsnummer 769611-0183 har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader e t c grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Enligt bokförings- och årsredovisningslagen skall avskrivning ske på byggnaden. Avskrivning påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Någon avskrivning har inte upptagits i den ekonomiska planen.

Följande reviderade ekonomiska plan är upprättad med anledning av att föreningen skall låta bygga om gatuplan till nya bostadslägenheter om en yta om totalt ca 218 kvm och upplåta dessa med bostadsrätt i enlighet med beviljat bygglov. Ytan skall försäljas till entreprenör som färdigställer ytorna till bostäder och därefter överlåter dessa bostäder till slutkund. Föreningen förutsätts således inte drabbas av någon kostnad för ombyggnaden.

Föreliggande ekonomisk plan ersätter tidigare upprättad och registrerad ekonomisk plan från 2009 och har upprättas av bostadsföreningens styrelse i samarbete med Advokat Olof Girhammar Advokatfirman Sigma AB.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Bootes 12	
Adress:	Skeppsbron 4-6, Telegrafgränd 1a, Skeppar Karls Gränd 2a	
Stadsdel:	Gamla Stan	
Kommun:	Stockholm	
Förening:	Brf Högvakten	
Areal:	721 kvm	
Gällande planbestämmelser:	Stadsplan 1980-12-23 (aktbeteckning 0180-7800)	
Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät.	
Läge:	Välbelägen inom Staden mellan broarna.	
Byggnad		
Byggnadsår:	I mitten på 1600-talet.	
Ombyggnadsår:	1991/92	
Typ:	En bostads-och kontorsfastighet i två byggnader i 4 till 6 våningsplan och källare. I fastigheten finns 4 st trapphus samt 4 st gårdar.	
Lgh yta vid förvärvet 2009:	Bostäder 8 st	ca 624 kvm
	Lokaler 6 st	ca 1327 kvm (varav en lokal innehåller garage 34 kvm, trapphus 112 kvm)
	Totalt	ca 1951 kvm
Efter ombyggnad:	Ytorna är uppgivna av tidigare ägare och ej kontrollerade.	
	Bostäder 17 st	ca 1658 kvm
	Lokaler 5 st	ca 167 kvm (ej inräknat trapphus då denna ej längre ingår i någon lokal)
	Totalt	ca 1825 kvm
Standard:	Modern.	
Källarutrymmen:	Lägenhetsförråd samt tvättstuga.	
Grundläggning:	Husen är grundlagda på träpålar med eller utan rustbädd. Under 1970-talet grundförstärktes husen.	
Källarytterväggar:	Av sten.	

Stomme:	Av tegel.										
Fasader:	Putsade.										
Fönster:	2-glas kopplade. Karmar av trä, bågar av trä.										
Yttertak:	Företrädesvis sadeltak med takbeläggning av plåt eller glaserat tegel.										
Entréer/trapphus	Trapp- och golvbeläggning av sten, väggar målade, tak målat. I trapphus mot Telegrafgränd finns trappa av smide.										
Tvättstuga:	2 st tvättmaskiner, 1 st torktumlare och 1 st torkskåp.										
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme.										
Ventilation:	Mekanisk, FT-system. OVK för bostäder och lokaler godkänd. Nya aggregat för Skeppsbron 4 och tvättstuga är kontrollerad 2012-04-25.										
Lägenheter:	De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan (G=golv, V=väggar, T=tak, Ö=övrigt)										
	<table> <tr> <td>Hall</td> <td>G Trä/sten V Tapet/målade T Målat</td> </tr> <tr> <td>Vardagsrum Sällskapsrum</td> <td>G Trä V Tapet T Målat Ö Öppen spis</td> </tr> <tr> <td>Sovrum</td> <td>G Trä V Tapet T Målat</td> </tr> <tr> <td>Kök</td> <td>G Trä/Plast V Tapet T Målat Ö Köksinredning med bänk- och skåpsinredning, elspis med ugn, kåpa över spis, kyl/frys, diskmaskin</td> </tr> <tr> <td>Badrum</td> <td>G Plastmatta/klinker V Kakel T Målat undertak Ö Badrumsinredning med badkar och/eller dusch, WC, tvättställ, bidé. Mekanisk frånluft.</td> </tr> </table>	Hall	G Trä/sten V Tapet/målade T Målat	Vardagsrum Sällskapsrum	G Trä V Tapet T Målat Ö Öppen spis	Sovrum	G Trä V Tapet T Målat	Kök	G Trä/Plast V Tapet T Målat Ö Köksinredning med bänk- och skåpsinredning, elspis med ugn, kåpa över spis, kyl/frys, diskmaskin	Badrum	G Plastmatta/klinker V Kakel T Målat undertak Ö Badrumsinredning med badkar och/eller dusch, WC, tvättställ, bidé. Mekanisk frånluft.
Hall	G Trä/sten V Tapet/målade T Målat										
Vardagsrum Sällskapsrum	G Trä V Tapet T Målat Ö Öppen spis										
Sovrum	G Trä V Tapet T Målat										
Kök	G Trä/Plast V Tapet T Målat Ö Köksinredning med bänk- och skåpsinredning, elspis med ugn, kåpa över spis, kyl/frys, diskmaskin										
Badrum	G Plastmatta/klinker V Kakel T Målat undertak Ö Badrumsinredning med badkar och/eller dusch, WC, tvättställ, bidé. Mekanisk frånluft.										

3. Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

4. Taxeringsvärde 2013

		<u>Byggnad</u>	<u>Mark</u>
Bostäder	37 400 000	13 800 000	23 600 000
Lokaler	5 359 000	2 505 000	2 854 000
Summa	42 759 000	16 305 000	26 454 000

5. Anskaffningskostnad

Anskaffningskostnad enl ek plan reg 090924	79 622 060
Befintlig + tillkommande kassa	5 610 000
Summa	85 232 060

6a. Finansiering 2013

Insatser 15/10 2009	33 631 000
Upplåtelseavgifter 15/10 2009	11 116 000
Insats lgh 10 3/5 2010	3 612 000
Upplåtelseavgift lgh 10 3/5 2010	3 033 000
Insats lgh 11 15/10 2009	3 892 000
Upplåtelseavgift lgh 11 15/10 2009	2 780 000
Insats lgh 12 17/6 2013	2 240 000
Upplåtelseavgift lgh 12 17/6 2013	2 092 250
Insats lgh 13 23/6 2013	1 920 000
Upplåtelseavgift lgh 13 23/6 2013	1 800 000
Insats lgh 14. 1/5 2010	3 388 000
Upplåtelseavgift lgh 14. 1/5 2010	3 662 000
Insats lgh 15. 1/4 2010	4 452 000
Upplåtelseavgift lgh 15 1/4 2010	7 548 000
Insats 1100 1/9 2011	385 000
Insats lgh 1103. 20/11 2009	704 000
Upplåtelseavgift lgh 1103. 20/11 2009	1 146 000
Insats lgh 1001	2 175 000
Insats lgh 1002	3 275 000
Summa	92 851 250

6b. Låneförteckning

Långgivare	Lånebelopp (kr)	Ränta (%)*	Ränta (kr)	Amort (kr)	Löptid
SHYP	8000000	2,84%	227 200	0	2014-04-02
SHYP	7 000 000	3,03%	212 100	0	2014-03-04
Summa	15 000 000	2,94%	439 300		

Brf skall även amortera på lånet motsvarande ca 5 000 000 kr av köpeskillingen av försålda lokalytor.
Då amorteringen genomförts medför detta att årsavgiften kan sänkas.

7. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	1 343 496
Hyror	
Bostäder och lokaler	431 256

Summa	1 774 752
--------------	------------------

8. Beräkning av föreningens årliga kostnader

<i>Kapitalkostnader</i>	
Räntor	439 300

<i>Skatter/Avgifter</i>	
Fastighetsskatt/avgift	74 160

<i>Avsättning till fond för yttre underhåll (enl uh-plan)</i>	32 880
---	--------

<i>Drift och underhåll</i>	
Fjärrvärme	300 000
El	52 000
Vatten	32 000
Fastighetsskötsel	70 000
Städ	22 000
Sophämtning	15 000
Löpande underhåll	90 000
Försäkring	20 000
Ekonomisk förvaltning	55 000
Styrelsearvode, revision	42 200
Övriga kostnader	25 000

Summa	1 269 540
--------------	------------------

723 200

Driftskostnader kr per kvm/år	436
--------------------------------------	------------

9. Lägenhetsförteckning

<i>Lgh</i>	<i>Adress</i>	1	2	3	4	5	6
		<i>Vån</i>	<i>Yta</i>	<i>Insats</i>	<i>Andelstal</i>	<i>Årsavg/mån</i>	<i>Hyra/mån</i>
9	Skeppsbron 4 gatuhus	1	129	3 612 000	8,6799	9 755	
10	Skeppsbron 4 gatuhus	2	129	3 612 000	8,3009	9 329	
11	Skeppsbron 4 gatuhus	3	139	3 892 000	8,9442	10 052	
12	Skeppsbron 4 gatuhus	4	69	2 240 000	4,6331	5 207	
13	Skeppsbron 4 gatuhus	5	59	1 920 000	3,4746	3 905	
14	Skeppsbron 6 gatuhus	1	121	3 388 000	7,7857	8 750	
15	Skeppsbron 6 gatuhus	2	159	4 452 000	9,9140	11 142	
1100	Skeppsbron 6 gårdshus	2	11	385 000	0,5997	674	
1101	Skeppsbron 6 gårdshus	1	81	2 268 000	4,4196	4 967	
1102	Telegrafgränd 1A gatuhus	1	31	1 023 000	1,9940	2 241	
1103	Telegrafgränd 1A gatuhus	1	22	704 000	1,3721	1 542	
1201	Telegrafgränd 1A gatuhus	2	53	1 696 000	3,3056	3 715	
1301	Skeppsbron 6 gatuhus	3	178	4 984 000	9,7130	10 916	
1302	Telegrafgränd 1A gatuhus	3	52	1 664 000	3,2433	3 645	
1401	Skeppsbron 6 gatuhus	4	152	4 256 000	8,2946	9 322	
1402	Telegrafgränd 1A gatuhus	4/5	55	1 760 000	3,4301	3 855	
1001	Skeppsbron 4 gatuhus	G	87	2 175 000	4,7470	5 335	
1002	Skeppsbron 6 gårdshus	G	131	3 275 000	7,1486	8 034	
3001	Kontor		23				4 170
3002	Kontor		36				10 038
3003	Lokal		36				9 500
3005	Lokal		67				11 980
6013	lager		5				250
			1658	23 501 000	100	112 386	35 938
			167				
			1825			148 324	

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och årlig inflation på 2,00 %

År 1 = 2014

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Årliga intäkter</i>							
Årsavgifter	1 343 496	846 264	854 403	862 705	871 173	879 811	925 659
Hyror							
Bostadslägenheter och lokaler	431 256	439 881	448 679	457 652	466 805	476 141	525 699
Summa	1 774 752	1 286 145	1 303 082	1 320 357	1 337 978	1 355 952	1 451 358
<i>Årliga kostnader</i>							
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	439 300	439 300	439 300	439 300	439 300	439 300	439 300
<i>Skatter/Avgifter</i>							
Fastighetsskatt/avgift	74 160	75 643	77 156	78 699	80 273	81 879	90 401
<i>Avsättning till fond</i>	32 880	33 538	34 208	34 893	35 590	36 302	40 081
<i>Drift och underhåll</i>							
Fjärrvärme	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698
El	52 000	53 040	54 101	55 183	56 286	57 412	63 388
Vatten	32 000	32 640	33 293	33 959	34 638	35 331	39 008
Fastighetsskötsel	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330
Städ	22 000	22 440	22 889	23 347	23 814	24 290	26 818
Sophämtning	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Löpande underhåll	90 000	91 800	93 636	95 509	97 419	99 367	109 709
Försäkring	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Ekonomisk förvaltning	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
Styrelsearvode, revision	42 200	43 044	43 905	44 783	45 679	46 592	51 442
Övriga kostnader	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Summa	1 269 540	1 286 145	1 303 082	1 320 357	1 337 978	1 355 952	1 451 358

Föreningen har ett drifts- och likviditetsöverskott om 505 212 kronor år 1.

Den ekonomiska prognosen förutsätter att styrelsen fattar beslut om att sänka årsavgiften till en nivå som motsvarar föreningens kostnader.

11.a Känslighetsanalys II

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer. I känslighetsanalysen har bortsetts ifrån förändrade ränteintäkter.

År 1 = 2014

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå (2%) och:							
Dagens räntenivå (2,94 %)	1 343 496	845 448	853 571	861 856	870 307	878 927	924 684
Dagens räntenivå +1 %	1 493 496	995 448	1 003 571	1 011 856	1 020 307	1 028 927	1 074 684
Dagens räntenivå +2 %	1 643 496	1 145 448	1 153 571	1 161 856	1 170 307	1 178 927	1 224 684
Dagens räntenivå -1%	1 193 496	695 448	703 571	711 856	720 307	728 927	774 684
Dagens räntenivå -2 %	1 043 496	545 448	553 571	561 856	570 307	578 927	624 684
Dagens räntenivå (2,94 %) och							
Dagens inflationsnivå +1 %	1 343 496	849 509	857 713	866 082	874 617	883 324	929 538
Dagens inflationsnivå +2 %	1 343 496	853 571	861 856	870 307	878 927	887 720	934 392
Dagens inflationsnivå -1 %	1 343 496	841 386	849 428	857 630	865 997	874 531	919 830

11.b Känslighetsanalys II

Denna analys skall visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrader för föreningens tillträde av fastigheten.

Då anslutningsgraden i föreningen är 100 % förevisas ej någon analys.

12. Underhållsbehov

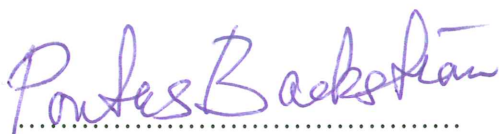
Styrelsen har i enlighet med underhållsplan beslutat utföra underhåll av tak, underhåll av väggar i källaren respektive energibesparande åtgärder. Kostnad för detta bedöms till 320 000 kr vilket avses avsättas till fond för yttre underhåll.

13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A Bostadsrättsinnehavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, så att den i förhållande till bostadsrättens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka det bl.a. framgår vad som i övrigt gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2014-03-07

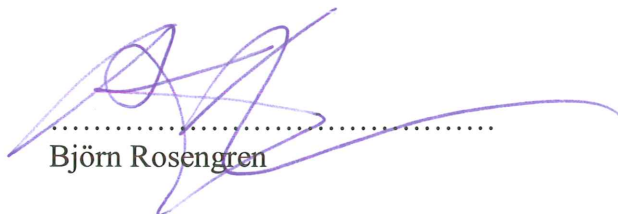
Bostadsrättsföreningen Högvakten



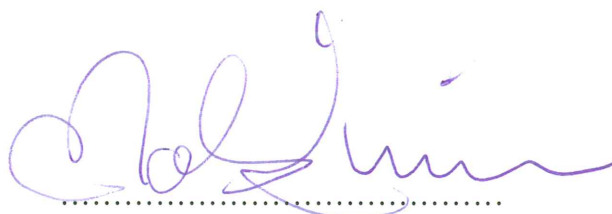
Pontus Backström



Anna Henstedt



Björn Rosengren



Mats Eliasson



Stefan Högfelt

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Högvakten, org.nr 769611-0183, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintliga lån. Ett högre ränteläge i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Vi har utöver planen tagit del av följande handlingar:

- a) Registreringsbevis för Brf Högvakten
- b) Stadgar för Brf Högvakten
- c) Fastighetsdatautdrag avseende Stockholm Bootes 12
- d) Plankarta Stockholm Bootes 12
- e) Redovisning av historiska taxebundna kostnader
- f) Bygglov, 2013-06-18
- g) Debiteringslista, 2013-09-12
- h) Tidigare ekonomisk plan samt besiktningsprotokoll för Brf Högvakten, 2009-10-02
- i) Årsredovisning för Brf Högvakten, räkenskapsåret 2012

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter. Dock har vi besökt fastigheten och tagit del av bygglov och muntlig beskrivning över förestående ombyggnation.

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

På grundval 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 som hållbara och rimliga.

Stockholm den 24 mars 2014



Rikard Johansson
Reg. Fastighetsmäklare
Ombildningskonsulten Stockholm KB



Hannes Persson
Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap
Ombildningskonsulten Stockholm KB

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