

Organisationsnummer 769628-9599	
Objektets registreringsdatum 2014-10-22	Nuvarande firmas registreringsdatum 2015-05-06
Dokumentet skapat 2015-06-11 12:46	Sida 2 (3)

Org.nummer: 769628-9599

Firma: Bostadsrättsföreningen R14

Adress: Box 5842  
102 48 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän: Stockholms län

Anmärkning:

**STYRELSELEDAMÖTER**

580323-4979 Glahns, Lennart Mikael, Karl-Gustavs väg 12,  
451 98 UDDEVALLA

600829-5013 Glommen, Jan-Åke, Singelbacken 12 lgh 1101,  
115 21 STOCKHOLM

680405-2923 Johansson, Anna-Pia, Kopparvägen 10, 187 41 TÄBY

**REVISOR (ER)**

510901-7359 Söderberg, Rolf Morgan, c/o DalRev Revision&Redov AB,  
Box 234, 781 23 BORLÄNGE

**FIRMATECKNING**

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas var för sig av  
ledamöterna

**FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER**

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 10 ledamöter.

**STADGAR**

SENASTE REGISTRERINGS- OCH KUNGÖRELSEDATUM FÖR FÖRENINGENS STADGAR:  
2015-05-06, 2015-05-08

**ÄNDAMÅL**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och i fall då föreningen så särskilt beslutar lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark, parkerings /garageplatser som ligger i anslutning till föreningens hus, om denna ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**RÄKENSKAPSÅR**

Organisationsnummer 769628-9599	
Objektets registreringsdatum 2014-10-22	Nuvarande firmas registreringsdatum 2015-05-06
Dokumentet skapat 2015-06-11 12:46	Sida 3 (3)

0101 - 1231

**TID FÖR STÄMMA**

Ordinarie föreningsstämma skall hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

**KALLELSE**

Kallelsen ska utfärdas tidigast fyra veckor före och senast två veckor före stämman.

Kallelse till föreningsstämma ska utfärdas genom en personlig kallelse till samtliga medlemmar genom utdelning, brev med posten eller via e-post. Andra meddelanden till medlemmarna anslås på lämplig plats inom föreningens fastighet, skickas ut som brev eller via e-post.

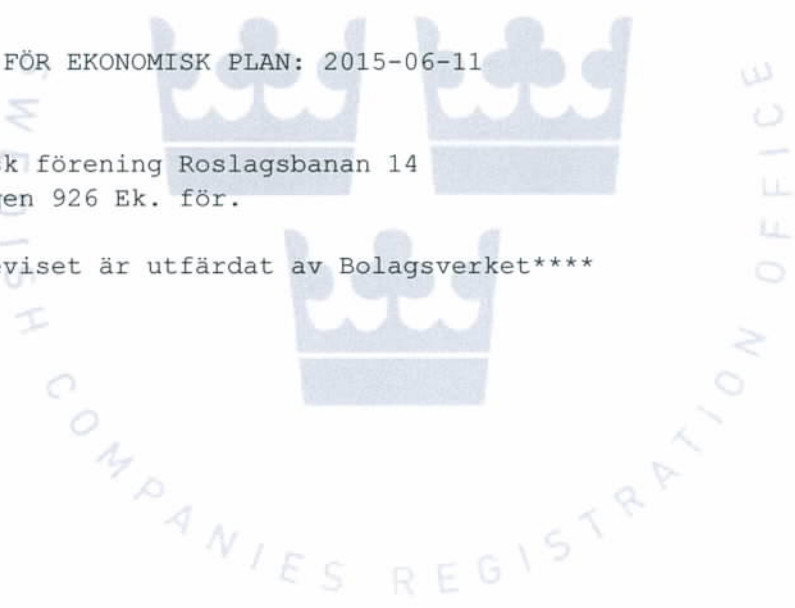
**EKONOMISK PLAN**

REGISTRERINGSDATUM FÖR EKONOMISK PLAN: 2015-06-11

**FIRMAHISTORIK**

2015-01-09 Ekonomisk förening Roslagsbanan 14  
2014-10-22 Guldvargen 926 Ek. för.

\*\*\*\*Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket\*\*\*\*



# Sköldeberg FastighetsVärdering

2015060404726

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen R 14** (769622-7128) i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Göteborg 2015-05-26



Gunnar Sköldeberg

**Gunnar Sköldeberg Konsult AB**

Av Boverket förordnad intygsgivare

### Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis, 2 st
- Föreningsstadgar
- Fastighetsdatautdrag
- Tekniskt besiktningsutlåtande
- Hyresavtal
- Upplåtelseavtalsexempel
- Avtal om framtida upplåtelse av vinden, exempel
- Aktieöverlåtelseavtal med bilagor
- Reverser, 3 st
- Transportöverlåtelse
- Bygglov för vinden och gården
- Bekräftelse av granskningsbeställningen
- Ritningar och situationsplan

- Projektbeskrivning
- Projektbudget
- Rambeskrivning, elombyggnad
- Teknisk beskrivning, rör
- Anbud, stambyten
- Anbud, elombyggnad, 2 st
- Anbud, utrivning av garage och våtrum
- Låneoffert
- Tilläggsavtal med garantiförbindelser
- Härledning av anskaffningskostnadens delbelopp *199*

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknad, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för **Bostadsrättsföreningen R 14** (769622-7128) i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg:

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända av mig. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och planen framstår som hållbar.

Jag anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan jag som allmänt omdöme uttala att planen enligt min uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Löddeköpinge 2015-05-26



Ove Lundgren

**Faqtum Fastighetsutveckling AB**

Av Boverket förordnad intygsgivare

### Underlag som varit tillgängligt vid planens bedömande:

- Registreringsbevis, 3 st, Valhallavägens Fastigheter AB, Fastighets AB Roslagsbanan 14 och Brf R 14
- Föreningsstadgar, reg 2015-05-06
- Fastighetsdatautdrag, Stockholm Roslagbanan 14
- Tekniskt besiktningsutlåtande upprättat 2015-02-24 av Hillar Truuberg, Projektledarhuset,
- Hyresavtal avseende bostadslägenhet (Isabell Jenmert)
- Exempel på upplåtelseavtal
- Exempel på avtal om framtida upplåtelse av vinden
- Aktieöverlåtelseavtal daterad 2015-05-26 med bilagor,
- Reverser, 3 st undertecknade av firmatecknare för Brf R 14 avseende
  - 1) kapitalskuld motsvarande icke influten insats om 6 950 000 kr
  - 2) köpeskilling av aktier i Fastighets AB Roslagsbanan 14
  - 3) likvid om 19 000 000 kr utöver övertagande av banklån

- Transportöverlåtelse med kvittens, 2015-05-26
- Bygglov för vinden och gården 2014-03-27, § 31
- Bekräftelse från Brf R 14 av granskningsbeställningen
- Ritningar och situationsplan
- Projektbeskrivning
- Projektbudget
- Rambeskrivning, elombyggnad
- Teknisk beskrivning, rör
- Anbud, stambyten
- Anbud, elombyggnad, 2 st
- Anbud, utrivning av garage och våtrum
- Låneoffert, Handelsbanken 2015-05-05
- Tillägg till avtal om överlåtelse av aktier avseende, säljgaranti för lokalhyror, kontrollansvar samt arkitekthjälp

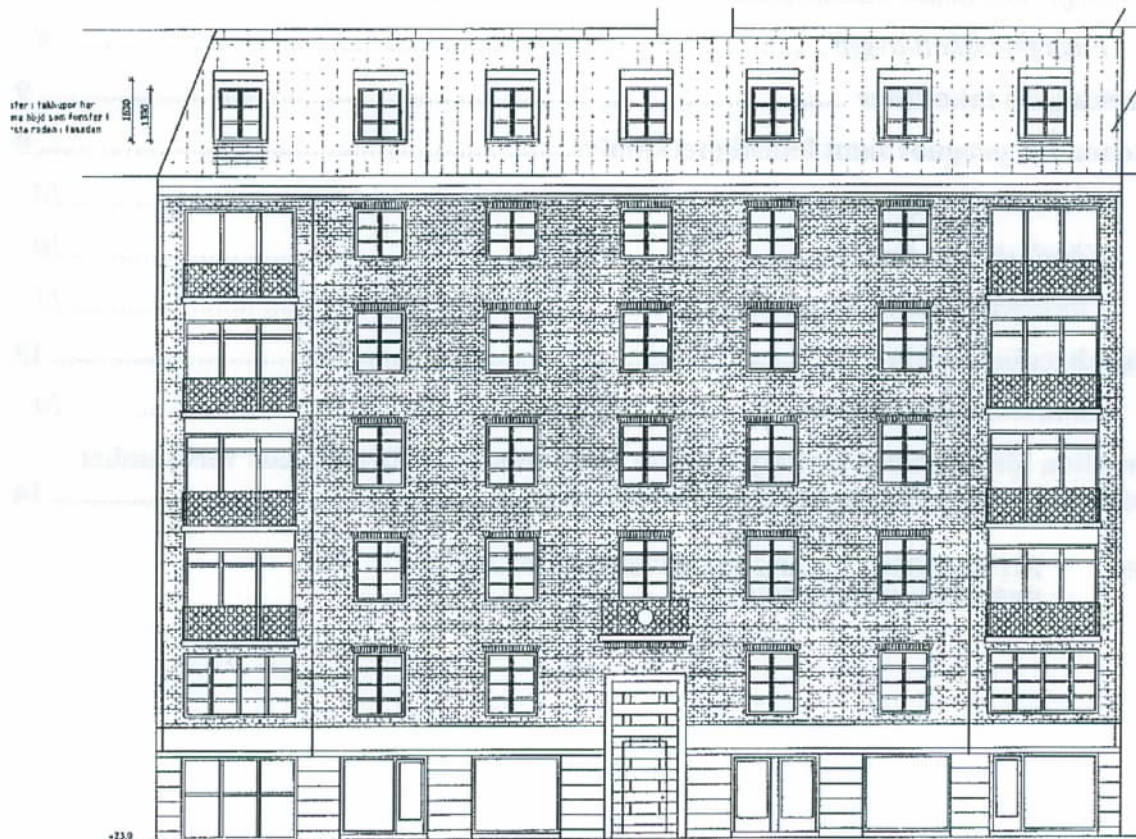
OC

2015060406189

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen R14

ORG NR 769628-9599



maj 2015

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>Allmänt</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivning av fastigheten</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Byggnadsbeskrivning och teknisk status</b> .....	<b>4</b>
3.1	<i>Byggnadsbeskrivning</i> .....	4
3.2	<i>Teknisk status</i> .....	5
<b>4</b>	<b>Taxeringsvärde</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Föreningens anskaffningskostnad</b> .....	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Finansiering</b> .....	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Föreningens utgifter</b> .....	<b>7</b>
7.1	<i>Kapitalkostnader</i> .....	7
7.2	<i>Drift- och underhållskostnader</i> .....	8
7.3	<i>Fastighetsskatt/avgift</i> .....	8
<b>8</b>	<b>Föreningens inkomster</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys</b> .....	<b>9</b>
9.1	<i>Ekonomisk prognos</i> .....	10
9.2	<i>Känslighetsanalys I</i> .....	10
9.3	<i>Känslighetsanalys II</i> .....	11
<b>10</b>	<b>Lägenhetsförteckning</b> .....	<b>13</b>
10.1	<i>Kontraktsvillkor lokaler</i> .....	14
<b>11</b>	<b>Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser</b> .....	<b>14</b>

BILAGOR: INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN  
BESIKTNINGSPROTOKOLL



# EKONOMISK PLAN

## Bostadsrättsföreningen R14

### 1 Allmänt

Brf R14 med org.nr. 769628-9599 har registrerats hos Bolagsverket per 2015-05-06. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och i det fall föreningen så särskilt beslutar lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark parkering/garageplatser som ligger i anslutning till föreningens hus om denna ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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 av Valhallavägens Fastigheter AB (556988-6418) förvärvar aktierna till Fastighets AB Roslagsbanan 14 (556988-6426). Bolagets enda tillgång är fastigheten Roslagsbanan 14. Brf R14 förvärvar sedan fastigheten (interntransaktion) från Fastighets AB Roslagsbanan 14. Lägenheterna upplåts med bostadsrätt och fastigheten utnyttjas som säkerhet för föreningens lån. Fastighets AB Roslagsbanan 14 kommer därefter att avvecklas genom av säljaren anlitat ombud.

För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga enligt aktieöverlåtelseavtal och internöverlåtelse av fastigheten. Säljaren av Fastighets AB Roslagsbanan 14 garanterar Brf R14s anskaffningskostnad enligt ovan nämnda avtal. I aktieöverlåtelseavtalet finns även ett åtagande av säljaren att upphandla och låta utföra arbeten på fastigheten för att återställa vid besiktningstillfället akuta brister inom fastighetens byggnad. Syftet är att Brf R14 vid övertagandet av fastigheten ej ska behöva avsätta likvida medel för att i en underhållsplan åtgärda eftersatt underhåll under de tre första årens ägande. Säljarna har för föreningen uppvisat handlingar rörande pågående arbeten. Föreningen innehåller del av köpeskillingen för Fastighets AB Roslagsbanan 14 som säkerhet för att säljaren utför redovisade entreprenader. Föreningen slutbetalar efter uppvisat bevis för att vid tillträdet ej avslutade arbeten slutförts.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten vilket beräknas ske under kvartal 2, 2015. Inflyttning för vid transaktionen uthyrda lägenheter har skett. Vid tidpunkten för upprättandet av den ekonomiska planen finns sju bostadshyresgäster. En bostadshyresgäst är kvarboende under pågående renoveringsarbeten, övriga har träffat överenskommelse med fastighetsägaren om att evakuera under ombyggnadstiden. Vid föreningens tillträde av fastigheten är resterande lägenheter outhyrda.

## 2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Roslagsbanan 14
Kommun	Stockholm
Församling	Engelbrekt
Adress/belägenhet	Valhallavägen 73
Tomtarea	478 m <sup>2</sup>
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1930 med tillägg/ändringar beslutade 2003-06.
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.

## 3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

### 3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1931
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 5 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	1 850 m <sup>2</sup> .
Bostadslägenheter	22 lägenheter (inklusive 2 vindslägenheter under uppförande) om sammanlagt 1 683 m <sup>2</sup> .
Lokaler	2 lokaler om sammanlagt 167 m <sup>2</sup> .
Garage	4 st garageplatser i byggnadens källare.
Gemensamma utrymmen	Trapphus, tvättstuga, grovsoprum, förråd och cykelförvaring på innergård..
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Värmeväxlare från 1983.
Ventilation	Självdrag med förstärkt ventilation i lokaler.
Hiss	2 st linhissar för 3 personer.
Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.

Stomme	Tegel, stålbalkar, betong.
Bjälklag	Konstruktionsbetong.
Yttertak	Tegel på gatusida plåt mot innergård.
Fasader	Natursten/tegel/puts.
Fönster	2 glas plus ljudisolering.
Trapphus, entré	Naturstengolv, putsade väggar.
Tvättstuga	Större lägenheter har anslutningsmöjligheter för egen tvättmaskin. I fastigheten finns en mindre nyinredd tvättstuga.
Generell lägenhetsbeskrivning	Samtliga lägenheter upplåts i befintligt skick. Vardagsrum är med parkettgolv i övrigt är snickerier och inredningsdetaljer tidstypiska för ett hyreshus av aktuell ålder. Kök och badrum är ej komplett inredda vid upplåtelsen.
Övrigt	Ytterligare beskrivning av byggnaden finns i bilagd teknisk statusbesiktning.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Truuberg, den 24 februari 2015. Underhållsbehovet under en tänkt kalkylperiod om 10 år uppgår enligt besiktningsutlåtandet till ca 2 270 000 kr inkl moms. Huvuddelen av dessa kostnader anses uppkomma inom 8 – 10 år efter tillträdet. Besiktningsmannen anser att ingen initial reparationsfond behöver avsättas villkorat att vid besiktningstillfället pågående arbeten avslutas.

Enligt aktieöverlåtelseavtalet för Fastighets AB Roslagsbanan 14 åtar sig säljaren att åtgärda de brister besiktningsmannen anser behöver åtgärdas för att fastigheten ska kunna övertas av Brf R14 utan behov av fondavsättning för åtgärder under föreningens tre första innehavsår. Säljaren har upphandlat, utför och bekostar åtgärder för utbyte av fastighetens ledningssystem för vatten, avlopp och el, rivit ut toaletter (våtrumsheter) och uttjänta delar av kök, renoverat fönster i lägenheterna, återställt balkonger, hissar och entréer. I samband med upplåtelsen av vindsvåning för exploatering tecknas upplåtelseavtal vilket förelägger vindsexploatören att svara för byggnadens samtliga yttertak.

Framtida underhållsbehov avses täckas genom årliga avsättningar till underhållsfonden, avgifter samt vid behov ytterligare lån. Styrelsen ska enligt föreningens stadgar årligen upprätta en budget för underhållsarbeten enligt en underhållsplan. Den ekonomiska planens förslag till avsättning till underhållsfonden kan komma att ändras av framtida stämmobeslut.

Till säkerhet för att säljaren uppfyller samtliga villkor i aktieöverlåtelseavtalet innehåller föreningen del av köpeskillingen fram till slutbesiktning av vid tillträdet eventuellt kvarvarande arbeten.

Föreningen kommer ej upphandla några underhållsåtgärder i bostadslägenheternas kök och badrum. I kontraktet med säljaren av fastighetsbolaget förutsätter köpeskillingen att säljaren på egen hand bekostar rivning/sanering av enheter i bostadslägenheterna vilka anses uttjänta. Vid upplåtelsen kommer bostadsrättsinnehavaren själv överta ansvaret för att våtrumsenheter och kök inreds. Samtliga bostadsrätter kommer att upplåtas i befintligt skick.

Föreningens stadgar och upplåtelseavtal reglerar hur och av vem arbeten får utföras. I upplåtelseavtalet finns åtaganden för medlemmarna att åtgärda eftersatt underhåll av respektive lägenhets våtrumsenheter. Bostadsrättsföreningen övertar ett avtal med en besiktningsman vars uppgift är att bevaka föreningens fastighetsägareansvar i samband med kvarvarande renoveringsarbeten för våtrumsenheter, yttertak mm. I upplåtelsen ingår rätt för medlemmar att i samband med renoverings/ombyggnadsarbeten, anlita en av säljaren kontrakterad arkitekt för rådgivning rörande utförande och material mm. Enligt aktieöverlåtelseavtalet bekostas besiktningsman och arkitekt enligt ovan av säljaren.

#### 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2015 är 34 220 000, fördelat på bostäder 32 400 000 kr och lokaler 1 820 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den Allmänna Fastighetstaxeringen 2013. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid Särskild Fastighetstaxering 2016.

#### 5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	149 355 000	kr	80 732	kr/kvm
Anskaffningskostnad	149 355 000	kr	80 732	kr/kvm

Anskaffningskostnaden motsvarar 80 732 kr/kvm sammanlagd uthyrningsbar area för bostäder och lokaler. Om anskaffningskostnaden slås ut på endast bostadsarean motsvarar det 88 743 kr/kvm. I föreningens anskaffningskostnad ingår åtaganden från säljaren av fastigheten, att åtgärda eventuellt kvarvarande brister/eftersatt underhåll enligt i bifogad besiktning påtalade renoveringsbehov. Föreningen innehåller del av köpeskillingen motsvarande värdet av kvarvarande arbeten fram till dess att de slutförts. Samtliga omkostnader i samband med ombildningen och fastighetstransaktioner bekostas av säljarna av fastighetsbolaget. Säljarna garanterar även att föreningens anskaffningskostnad blir enligt ovanstående.

## 6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- utgift kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	15 000 000	ca 5 år	1,51	226 500	30 000	256 500	4,00
Bottenlån 2	15 000 000	ca 3 år	1,16	174 000	30 000	204 000	3,50
Bottenlån 3	5 000 000	Rörlig <sup>2</sup>	0,79	39 500	10 000	49 500	1,50
Lån vilande insatser 1	6 950 000	ca 3 år	0,00	0	0	0	0,00
Räntereserv	0			50 000		50 000	
<b>Summa lån år 1</b>	<b>41 950 000</b>			<b>490 000</b>	<b>70 000</b>	<b>560 000</b>	
Insatser bokade	101 155 000						
Upplåtelseavgifter:	6 250 000						
<b>Summa finansiering år 1</b>	<b>149 355 000</b>						

Upplåtelseavgifter avser upplåtelser av garageplatser vilket sker i samband med upplåtelser av bostadslägenheter. Amorteringen bygger på en rak amorteringsplan vilket innebär att amorteringen är lika stor under hela perioden. Föreningen kan enligt bankens offert inledningsvis även välja 2 års amorteringsfrihet. Räntereserven kan användas för att göra extra amorteringar utöver plan eller för att minska avgiftshöjningen vid en eventuell ränteuppgång. Amorteringsvillkor och räntesatser är enligt offert från Handelsbanken Humlegården daterad 2015-05-05. Genomsnittlig räntesats för räntebärande skulder inklusive avsättning till räntereserv motsvarar inledningsvis en årlig räntesats om 1,40 %, faktisk genomsnittlig räntesats utan hänsyn till det räntefria lånet motsvarar 1,25 %. Kalkylmässigt räknar föreningen med att kvarvarande hyreslägenhet ombildas inom 3 år från tillträdet. Lånet för vilande insats är en ränte- och amorteringsfri revers från säljaren av fastighetsbolaget vilken löper fram till en ombildning av kvarvarande hyresrätt.

## 7 Föreningens utgifter

### 7.1 Kapitalkostnader

Räntekostnader	490 000	kr
Avskrivning (Linjär 100 år)	629 369	kr
<b>Summa kapitalkostnad år 1</b>	<b>1 119 369</b>	<b>kr</b>

Avskrivningsunderlaget är beräknat utifrån ett antaget bokfört värde för fastighetens byggnad om 62 936 853 kr

<sup>2</sup> För rörliga lån antas räntan gälla i ett år, därefter ändras den till den räntesats som står angiven under rubriken räntesats efter löptid.

## 7.2 Drift- och underhållskostnader

Styrelse/revision	25 000	kr	14	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	75 000	kr	41	kr/kvm
Vatten	30 000	kr	16	kr/kvm
Värme	225 000	kr	122	kr/kvm
El	35 000	kr	19	kr/kvm
Renhållning	35 000	kr	19	kr/kvm
Trappstädning	40 000	kr	22	kr/kvm
Fast skötsel	50 000	kr	27	kr/kvm
Försäkring	30 000	kr	16	kr/kvm
Övrigt	50 000	kr	27	kr/kvm
Löpande underhåll	70 000	kr	38	kr/kvm
<b>Summa driftkostnad år 1</b>	<b>665 000</b>	<b>kr</b>	<b>359</b>	<b>kr/kvm</b>
Avsättning yttre underhåll:	55 500	kr	30	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från den tidigare fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden 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 akuta underhållsbehovet enligt utförd besiktning täcks av separata avtal tecknade vid föreningens köp av fastigheten. Föreningens styrelse ska vid föreningens årsstämmor årligen presentera förslag till avsättningar baserat på en fastställd underhållsplan. Framtida underhållsbehov täcks av ett kalkylmässigt förslag för årlig avsättningen till den yttre fonden, avgifter och vid behov en höjd beläning med fastigheten som säkerhet

## 7.3 Fastighetsskatt/avgift

Taxeringsvärde bostäder	32 400 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	27 346	kr
Taxeringsvärde lokaler	1 820 000	kr
Fastighetsskatt	18 200	kr

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1,00 % av taxeringsvärdet för lokaldelen. Den kommunala fastighetsavgiften är dock för närvarande begränsad till maximalt 1 243 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

## 8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	887 800	kr	575	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	207 132	kr	1 490	kr/kvm
Årsavgift garage:	24 000	kr		kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	347 736	kr	2 082	kr/kvm
	1 466 668	kr		
Årlig konstant höjning av avgifter:	2	%		
Årlig höjning av hyror (snitt):	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften. Årsavgiften för garage är baserad på antagen driftkostnad för garagen och justeras med antagen inflationstakt. Hysesintäkterna från lokaler avser totalhyra exkl moms.

## 9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år, år 11 samt år 16 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys I* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli 0 varje år i kalkylen.

Därefter följer en *känslighetsanalys II* utvisande nödvändiga förändringar i årsavgiftsuttagen vid olika anslutningsgrad till föreningen. 100 % anslutning innebär att samtliga lägenheter ombildas, 90 % anslutning att 90 % av den totala lägenhetsarean ombildas osv. Anledningen till att årsavgiften förändras vid olika anslutningsgrad är att föreningen måste låna till de vilande insatserna, till dess att hyresrätterna kan upplåtas med bostadsrätt, och hyresintäkterna är inte lika stora som kostnaden för lånet. Vilande insatser antas lånefinansieras till den räntesats som är särskilt angiven för lånet för vilande insatser eller den vägda genomsnittliga räntan i avsnittet Finansiering.

Observera att känslighetsanalyserna förutsätter att ingen avsättning sker till räntereserven vilket innebär att avgiften vid oförändrade förutsättningar kan vara lägre än avgiften enligt plan.

Inom föreningens elva första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 2,3 Mkr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har i köpekontraktet för fastighetsbolaget/fastigheten villkorat att samtliga åtgärder vilka enligt besiktningen behöver utföras under år 1 – 3 åtgärdas i anslutning till tillträdet av fastigheten. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får lånefinansieras alternativt finansieras med upparbetad underhållsfond/kassa.

## 9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är inledningsvis baserad på att 92%<sup>3</sup> av bostäderna upplåts med bostadsrätt. Styrelsen har beslutat att inledningsvis bygga upp ett överskott för att långsiktigt kunna hålla en jämnare avgift.

År	1 2015	2 2016	3 2017	4 2018	5 2019	6 2020	11 2025	16 2030
<b>KASSAFLÖDE</b>								
Ränta	-440 000	-474 549	-473 598	-821 541	-819 888	-1 188 000	-1 176 000	-1 164 000
Räntereserv	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Amorteringar	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Driftskostnader	-665 000	-678 300	-691 866	-705 703	-719 817	-734 214	-810 631	-895 002
Fastighetsskatt/avgift	-45 546	-46 457	-47 386	-48 334	-49 300	-50 286	-55 520	-61 299
Avsättning till yttre underhåll	-55 500	-56 610	-57 742	-58 897	-60 075	-61 277	-67 654	-74 696
Hyror, hyreslägenheter, lokaler	554 868	590 455	602 264	394 489	402 379	410 427	453 144	500 308
<b>Avgift för att täcka utgifterna</b>	<b>771 178</b>	<b>785 461</b>	<b>788 329</b>	<b>1 359 986</b>	<b>1 366 702</b>	<b>1 743 350</b>	<b>1 776 662</b>	<b>1 814 689</b>
Kalkylerad avgift	911 800	930 036	948 637	1 052 427	1 073 475	1 094 945	1 208 907	1 334 731
<b>Betalnetto</b>	<b>140 622</b>	<b>144 575</b>	<b>160 308</b>	<b>-307 559</b>	<b>-293 227</b>	<b>-648 406</b>	<b>-567 754</b>	<b>-479 958</b>
Ackumulerat betalnetto	140 622	285 197	445 505	137 945	-155 282	-803 687	-3 862 080	-6 496 065
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder	887 800	905 556	923 667	1 026 958	1 047 497	1 068 447	1 179 651	1 302 430
Hyresintäkter bostäder	207 132	211 284	215 510	0	0	0	0	0
Årsavgifter garage	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	29 256	32 301
Hyresintäkter lokaler	347 736	354 691	361 785	369 020	376 401	383 929	423 888	468 007
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 466 668</b>	<b>1 496 011</b>	<b>1 525 931</b>	<b>1 421 447</b>	<b>1 449 876</b>	<b>1 478 873</b>	<b>1 632 795</b>	<b>1 802 738</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>								
Ränta	440 000	474 549	473 598	821 541	819 888	1 188 000	1 176 000	1 164 000
Räntereserv	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Avskrivningar	629 369	629 369	629 369	629 369	629 369	629 369	629 369	629 369
Driftskostnader	665 000	678 300	691 866	705 703	719 817	734 214	810 631	895 002
Fastighetsskatt/avgift	45 546	46 457	47 386	48 334	49 300	50 286	55 520	61 299
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 829 915</b>	<b>1 878 674</b>	<b>1 892 219</b>	<b>2 254 947</b>	<b>2 268 374</b>	<b>2 651 869</b>	<b>2 721 520</b>	<b>2 799 670</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-363 247</b>	<b>-382 664</b>	<b>-366 288</b>	<b>-833 500</b>	<b>-818 499</b>	<b>-1 172 996</b>	<b>-1 088 725</b>	<b>-996 932</b>
Balanserat resultat	-363 247	-745 910	-1 112 198	-1 945 698	-2 764 197	-3 937 192	-9 552 219	14 723 623
Avgift för att täcka utgifterna kr/m <sup>2</sup>	499	508	510	808	812	1 036	1 056	1 078
Avgift för att täcka kostnaderna kr/m <sup>2</sup>	825	850	851	1 121	1 124	1 348	1 365	1 385
Kalkylerad avgift kr/m <sup>2</sup>	575	586	598	610	622	635	701	774
Anslutningsgrad (bostäder)	92%	92%	92%	100%	100%	100%	100%	100%
Genomsnittlig låneränta	1,2%	1,3%	1,3%	2,5%	2,5%	3,6%	3,6%	3,6%

<sup>3</sup> Anslutningsgraden antas öka från 92% till 100% under kalkylperioden i takt med att den lägenhet som valt att hyra i början antingen ansluter sig senare eller flyttar varvid lägenheten upplåts med bostadsrätt av föreningen. När upplåtelse sker antas inbetald insats användas till att amortera på lånet för vilande insatser.



## 9,2 Känslighetsanalys I

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan. Känslighetsanalysen visar en kalkylmässig avgiftsförändring för bostäder och garage för att utifrån nedanstående antaganden om inflationstakt respektive ränta nå en balans mellan in- och utbetalningar respektive år.

År	1 2 015	2 2 016	3 2 017	4 2 018	5 2 019	6 2 020	11 2 025	16 2 030
<b>KASSAFLÖDE</b>								
Räntekostnader	-440 000	-489 020	-488 040	-636 160	-634 880	-782 100	-774 200	-766 300
Amorteringar	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Drift- och underhållskostnader	-665 000	-684 950	-705 499	-726 663	-748 463	-770 917	-893 704	-1 036 048
Fastighetsskatt/avgift	-45 546	-46 912	-48 320	-49 769	-51 262	-52 800	-61 210	-70 959
Avsättning till yttre underhåll	-55 500	-57 176	-58 903	-60 682	-62 514	-64 402	-74 732	-86 719
Hyror, hyreslägenheter, lokaler	554 868	571 523	588 669	379 981	391 380	403 121	467 328	541 761
<b>Avgift för att täcka utgifterna</b>	<b>721 178</b>	<b>776 535</b>	<b>782 092</b>	<b>1 163 294</b>	<b>1 175 740</b>	<b>1 337 098</b>	<b>1 406 519</b>	<b>1 488 266</b>
- förändring mot prognos, se 9,1	-20,9%	-16,5%	-17,6%	10,5%	9,5%	22,1%	16,3%	11,5%
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>								
Årsavgifter bostäder	702 195	756 096	761 506	1 135 142	1 147 287	1 304 740	1 372 481	1 452 249
Hysesintäkter bostäder	207 132	213 355	219 756	0	0	0	0	0
Årsavgifter garage	18 983	20 440	20 586	28 152	28 453	32 358	34 038	36 016
Hysesintäkter lokaler	347 736	358 168	368 913	379 981	391 380	403 121	467 328	541 761
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 276 046</b>	<b>1 348 059</b>	<b>1 370 761</b>	<b>1 543 275</b>	<b>1 567 120</b>	<b>1 740 220</b>	<b>1 873 847</b>	<b>2 030 027</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>								
Räntekostnader	440 000	489 020	488 040	636 160	634 880	782 100	774 200	766 300
Avskrivningar	629 369	629 369	629 369	629 369	629 369	629 369	629 369	629 369
Drift- och underhållskostnader	665 000	684 950	705 499	726 663	748 463	770 917	893 704	1 036 048
Fastighetsskatt/avgift	45 546	46 912	48 320	49 769	51 262	52 800	61 210	70 959
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 779 915</b>	<b>1 850 251</b>	<b>1 871 227</b>	<b>2 041 961</b>	<b>2 063 974</b>	<b>2 235 186</b>	<b>2 358 483</b>	<b>2 502 676</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-503 868</b>	<b>-502 192</b>	<b>-500 466</b>	<b>-498 687</b>	<b>-496 854</b>	<b>-494 966</b>	<b>-484 636</b>	<b>-472 649</b>
Balanserat resultat	-503 868	-1 006 061	-1 506 527	-2 005 213	-2 502 068	-2 997 034	-5 385 889	-7 718 222
Ränteantagande	1,0%	1,2%	1,2%	1,8%	1,8%	2,3%	2,3%	2,3%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

## 9.2 Känslighetsanalys II

Förändrad anslutningsgrad enligt nedan. Med erforderlig förändring avses förändring av den avgift föreningen behöver debitera för att nå balans mellan in- och utbetalningar.

Anslutningsgrad	100%	92% <sup>4</sup>	90%	80%	70%	60%
<b>KASSAFLÖDE</b>						
Räntekostnader	-440 000	-440 000	-575 131	-710 263	-845 394	-980 525
Amorteringar	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Drift- och underhållskostnader	-665 000	-665 000	-665 000	-665 000	-665 000	-665 000
Fastighetsskatt/avgift	-45 546	-45 546	-45 546	-45 546	-45 546	-45 546
Avsättning till yttre underhåll	-55 500	-55 500	-55 500	-55 500	-55 500	-55 500
Hyror, hyreslägenheter, lokaler	347 736	554 868	596 294	844 853	1 093 411	1 341 970
<b>Avgift för att täcka utgifter</b>	<b>928 310</b>	<b>721 178</b>	<b>814 883</b>	<b>701 456</b>	<b>588 029</b>	<b>474 601</b>
Kronor per m <sup>2</sup> (bostäder)	552	467	538	521	499	470
- erforderlig förändring / år 1	-4,0%	-18,7%	-6,4%	-9,3%	-13,1%	-18,2%
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>						
Årsavgifter bostäder	928 309	721 178	814 882	701 455	588 028	474 601
Hyresintäkter bostäder	0	207 132	248 558	497 117	745 675	994 234
Årsavgifter garage	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000	24 000
Hyresintäkter lokaler	347 736	347 736	347 736	347 736	347 736	347 736
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 300 045</b>	<b>1 300 046</b>	<b>1 435 177</b>	<b>1 570 308</b>	<b>1 705 439</b>	<b>1 840 571</b>
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>						
Räntekostnader	440 000	440 000	575 131	710 263	845 394	980 525
Avskrivningar	629 369	629 369	629 369	629 369	629 369	629 369
Drift- och underhållskostnader	665 000	665 000	665 000	665 000	665 000	665 000
Fastighetsskatt/avgift	45 546	45 546	45 546	45 546	45 546	45 546
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 779 915</b>	<b>1 779 915</b>	<b>1 915 046</b>	<b>2 050 177</b>	<b>2 185 308</b>	<b>2 320 440</b>
<b>Årets resultat (år 1)</b>	<b>-479 869</b>	<b>-479 869</b>	<b>-479 869</b>	<b>-479 869</b>	<b>-479 869</b>	<b>-479 869</b>

Känslighetsanalysen förutsätter att de lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt har samma insats och hyra per kvadratmeter som genomsnittet i fastigheten.

<sup>4</sup> Anslutning enligt styrelsens prognos.

## 10 Lägenhetsförteckning

2015060406201

Lgh nr	Våning	Rok	Area kvm (boa/loa)	Andelstal Alla	Andelstal bliv brf	Insats	Upplåtelse		Avgift kr/månad	Hyra kr/månad
							Vilande insats	- avgift		
1 001	Bv	1	27	1,6043	1,7487	2 100 000			1 294	
1 002	Bv	3	114	6,7736	7,3834	7 270 000			5 463	
1 003	Bv	1	21	1,2478	1,3601	1 650 000			1 006	
1 004	Bv	1	23	1,3666	1,4896	1 840 000			1 102	
1 005	Bv	3	93	5,5258	6,0233	5 580 000			4 456	
1 101	1	5	125	7,4272	8,0959	7 075 000			5 990	
1 102	1	2	38	2,2579	2,4611	3 000 000			1 821	
1 103	1	3	112	6,6548	7,2539	7 470 000			5 367	
1 104	1	1	21	1,2478	1,3601	1 750 000			1 006	
1 201	2	5	125	7,4272	8,0959	7 675 000			5 990	
1 202	2	2	38	2,2579	2,4611	2 850 000			1 821	
1 203	2	4	112	6,6548	7,2539	7 560 000			5 367	
1 204	2	1	21	1,2478	1,3601	1 900 000			1 006	
1 301	3	5	125	7,4272	8,0959	8 800 000			5 990	
1 302	3	3	38	2,2579	2,4611	2 950 000			1 821	
1 303	3	1	112	6,6548	7,2539	7 740 000			5 367	
1 304	3	2	21	1,2478	1,3601	2 000 000			1 006	
1 401	4	5	140	8,3185	9,0674	10 080 000			6 708	
1 402	4	5	139	8,2591			6 950 000			17 261
1 403	4	1	21	1,2478	1,3601	2 100 000			1 006	
vind 1	5	5	135	8,0214	8,7435	6 075 000			6 469	
vind 2	5	3	82	4,8722	5,3109	3 690 000			3 929	
<b>Lokaler</b>										
1			55							10 312
2			112							18 666
<b>Tot:</b>			1 850	100,00	100,00	101 155 000	6 950 000	6 250 000	73 983	46 239

Avgifterna är baserade på lägenheternas boarea. Insatserna är baserade på en kombination av det skick lägenheterna har vid upplåtelsen, tillgång till balkong och höjdläge inom byggnaden.

Vindslägenheterna upplåts med åtagande att i samband med vindsinredning ansvara för underhållsåtgärder rörande byggnadens yttertak samt fastighetsägaransvar under byggtiden.

För lägenheterna 1003, 1004, 1005 ingår uteplatsen i upplåtelsen.

Av den totala boarean avses 1 544 kvm bli upplåten med bostadsrätt och 139 kvm av bostadsarean samt 167 kvm av lokalarean bli upplåten med hyresrätt.

Fyra garageplatser upplåts som komplement till upplåtelse av bostad med bostadsrätt, vilket beräknas ge upplåtelseavgifter om sammanlagt 6 250 000 kr. Garageplatsernas avgift baseras på föreningens kostnader för att driva garageplatserna.

Bostadsrättsinnehavarna svarar förutom avgiften till föreningen för respektive lägenhets kostnader för hushållsel, gas, bredband/tv samt sk bostadsrättstillägg till hemförsäkringen.

### 10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell. Hyresgästen i lokal nr 1 är uppsagd för avflyttning. För lokal nr 2 pågår hyresförhandlingar rörande hyran för kommande 3-års period. Nedan angivna hyresnivåer är baserade på nuvarande fastighetsägares prognos för kommande 3 årsperiod. Säljaren av fastighetsbolaget ansvarar och bekostar avslutandet av pågående processer samt garanterar Bostadsrättsföreningen hyresintäkter enligt nedan angivna villkor.


Lokal nr	Våningsplan	Läge	Lokal- Typ	Lokal- area	Hyres-gäst	Hyra 2015 kr/år	Kr/ kvm	Förläng-Löptid
1	bv	kontor	kontor	55	kemtvätt mm	123 744	2 250	17-12-31
2	bv	kontor	kontor	112	Teoriutbildningar HB	223 992	2 000	18-12-31

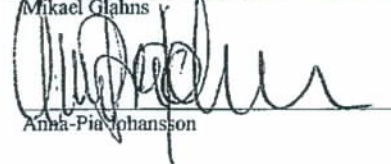
## 11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser


- Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utgifter, amorteringar samt dess avsättning till fond. Till grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift vid uthyrning i andra hand 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. Avgiften för andrahanduthyrning får uppgå till högst 10 % av basbeloppet per kalenderår.
- Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Bostadsrättshavaren ansvarar för att kvarvarande underhållsarbeten slutförs enligt bestämmelser i upplåtelseavtalet. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel och stadsgas.

- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras på en uppmätning av areor genomförd i januari 2015. 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 för kvarvarande underhållsarbeten samt regler vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 20 Maj 2015

  
Mikael Glahns

  
Anna-Pia Johansson

  
Jan-Åke Glommen