

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Fältöversten

Bost
K

Bostadsrättsföreningen Fältöversten

Kommun

Stockholm

Organisationsnummer

769600-2307

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar**
 - B. Beskrivning av fastigheten**
 - C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv**
 - D. Finansieringsplan**
 - E. Beräknade löpande intäkter och kostnader**
 - F. Nyckeltal**
 - G. Övriga upplysningar**
 - H. Lägenhetsredovisning**
 - I. Lokalförteckning**
 - J. Intyg**
 - K. Ekonomisk prognos**
 - L. Känslighetsanalys I och II**
-
- Bilagor**
 - Besiktningssprotokoll**
 - FastighetsFakta**

J. Bet
U

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fältöversten som registrerats hos Bolagsverket 1994-04-14 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

Då fastigheten ombildas från hyresrätt till bostadsrätt har inflyttning redan skett.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkt för planens upprättande.

Styrelsen har utfört underhandsförfrågningar som visar på en ungefärlig anslutningsgrad på ca 80%

Den ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 80%

Enligt föreningens stadgar skall 0,3 % av taxeringsvärdet avsättas till fond för yttre underhåll. Föreningen avser att ändra stadgarna till avsättning enligt underhållsplan.

Bo
M

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Fältöversten 8
Den 3 dimensionella fastigheten urholkar Fältöversten 7, (010082391)

Adress: Valhallavägen 146-152, Karlaplan 15-21

Storlek: 20 460 m²

Antal byggnader: 5 st

Bostadsarea: 37 833 m²

Antal bostadslägenheter: 534 st

Lokalarea: 1 881 m²

Antal lokaler: 6 st

Byggnadsår: 1973

Ombyggnadsår: -

Husens utformning: På fastigheten finns 5 flerbostadshus med 6-7 våningar.

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Hiss: Totalt finns 29 st hissar.

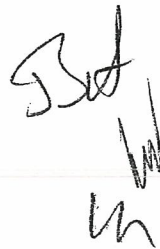
Tvättstuga: Finns i källaren.

Sophantering: Sopinkast i soprum på gården ner till källaren under butiksplan.

Ventilation: Mekanisk ventilation i bostäder och lokaler.

Uppvärmning: Fjärrvärme.

Servitut och gemensamhets-
anläggningar: Se bifogat fastighetsdatautdrag



Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Större delen är grundlagt med murar eller plintar till berg, västra sidan är emellertid grundförstärkt med tryckpålar.
Stomme:	Betong.
Bjälklag:	Betong.
Antal våningar:	6 respektive 7
Fasadbeklädnad:	Tegel, plåt och eternitskivor.
Yttertak:	Takbeläggning av plåt, tätskiktsduk med ovanliggande tätskiktsmassa och tjärpapp.
Fönster:	2-glas, karmar och bågar av trä, klädda med plåt, treglas i lägenheter mot Valhallavägen. (gäller ej fönster vid indragna balkonger).

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Entré/hall:	Plastmatta, tapet.
Kök:	Plastmatta, tapet, normal/enkel köksutrustning med bänk- och skåpinredning med ugn och kyl/frys. Mekanisk frånluftsventilation.
Badrum/WC:	Plastmatta, väggarna är målade, kaklade eller med våtrumstapet. Enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. Mekanisk frånluft.
Vardagsrum:	Parkett, tapet.
Övriga rum:	Plastmatta, tapet.

Underhållsbehov

Se besiktningsprotokoll

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

Handwritten signature and initials

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskillingen avser dels ersättning för fastighetsvärdet, dels ett aktiebolag med etthundramiljoneretthundratusenkronor i kassan

Köpeskillning	1 048 100 000
Utjämningsfond	100 000 000
Lagfartskostnad	10 878 000
Ombildningskostnad	1 816 000
Reparationsfond	26 500 000
Pantbrevskostnad	7 611 808
SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	1 194 905 808 kr

Köpeskillingen finansieras genom bostadsrättshavarnas insatser och upplåtelseavgifter samt genom nyupptagna lån. För finansiering av insats och upplåtelseavgift för lägenheter som inledningsvis inte kommer att upplåtas med bostadsrätt kan nya lån upptas med kort räntebindningstid. Årsavgifterna kan då påverkas inledningsvis för de lägenheter som omgående upplåts med bostadsrätt.

Taxeringsvärdet har bedömts till

för bostäder	686 000 000 kr
för lokaler	39 800 000 kr

D. Finansieringsplan

År 1						
Lån	Belopp	Bindnings- tid	Räntor*	Ränte- kostnad	Amortering	Summa
	(Kr)	(År)	(%)	(Kr)	(Kr)	(Kr)
Lån 1	59 065 445	5	4,93%	2 911 926	5 324 947	8 236 873
Lån 2	59 065 445	4	4,85%	2 864 674	5 324 947	8 189 621
Lån 3	59 067 217	3	4,79%	2 829 320	5 325 106	8 154 426
Lån 4**	203 541 540	rörligt	4,85%	9 871 765		9 871 765
Summa	380 739 648					

**Räntebedömning vid planens upprättande. Inför förvärvet gör föreningen en separat upphandling av finansieringen. Räntenivåer och bindningstider fastställs vid tillträdet.*

*** Lån 4 finansierar insatser för kvarvarande hyresrätter*

Summa lån	380 739 648
Summa insatser, vid en anslutningsgrad på 80%	814 166 160
Summa finansiering	1 194 905 808 kr

Finansieringen, nedanstående kostnader och intäkter är beräknade utifrån en anslutningsgrad på 80%

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgifter	3 934 632
Hyra bostäder (kvarvarande hyresrätter)	7 241 067
Hyra lokaler	3 585 000
Räntor fond	3 818 250
Försäljning lgh 5/år	15 975 000
Från utjämningsfond	15 150 000
Summa intäkter år 1	49 703 949 kr

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor	18 477 685 kr
Amorteringar	15 975 000 kr

Driftkostnader

Administration	1 588 560
Fastighetsskötsel	1 371 180
Städning	652 566
Renhållning	425 568
Vatten	851 136
Fastighetsel	2 231 934
Värmeenergi*	3 498 807
Försäkringar	794 280
Kabel-TV	302 664
Löpande underhåll	1 550 940
Styrelsearvode	416 163
Summa driftkostnader	13 683 798 kr

Driftkostnader som bostadsrätthavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Hushållsel

Avsättning till underhållsfond

Fond för planerat fastighetsunderhåll	500 000
---------------------------------------	---------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt	1 038 800
-----------------	-----------

Summa kostnader år 1	49 675 282 kr
-----------------------------	----------------------

Överskott år 1	28 666
----------------	--------

Summa år 1	49 703 949 kr
-------------------	----------------------

** Kostnaden för fjärrvärmen har reducerats med anledning av överenskommelse med säljaren om leverans av återvunnen värme från centrum.*

[Handwritten signature]
W
H

F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad på fastighetens totalyta	30 088 kr
Belåning per kvm BOA år 1	10 064 kr
Genomsnittlig insats per kvm BOA	26 900 kr
Driftkostnader per kvm BOA år 1	351 kr
Genomsnittliga årsavgifter per kvm BOA år 1	130 kr

G. Övriga upplysningar


- A. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- B. Lägenhetsytorna är uppgivna av nuvarande fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas.
- D. Årsavgifterna fördelas enligt andelstal. Andelstalen är satta efter en poängberäkningsmall som bygger på lägenhetens utformning. Det innebär att alla lägenheter poängsätts med utgångspunkt i lägenhetens yta, antal rum, kök, samt läget inom fastigheten. Kök och badrum viktas högre än ett vanligt rum då installationer såsom vatten, avlopp och ventilation har högre underhållskostnader för föreningen, vilket medför att större lägenheter får ett lägre belopp per kvm än små lägenheter.
- E. Fastigheten belastas med servitut. Servituten avser reglera gemensamma installationer mellan Fältöversten 7 och 8 samt innehåller rätt för Fältöversten 8 att:
nyttja yta i Fältöversten 7 för tvättstuga, nyttja utrymme för elmätare och elcentral, nyttja och underhålla spill- och dagvattenledningar, nyttja undercentral med ledningar för värmeförsörjning av bostäder rätt att bibehålla, nyttja och underhålla hissar och innehåller rätt för Fältöversten 8 att:
nyttja tillträde till garageplanen genom användande av hissar och befintliga trapphus samt att fastigheterna Fältöversten 7 och 8 ömsesidigt äger rätt till erforderligt tillträde för unyttjandet av avtalsrätterna
Vidare finns servitut för fastigheten Fältöversten 8 avseende sopförvaring och soptransporter över Fältöversten 7.
Fältöversten 7 har rätt att nyttja plats för ledningar och antenner i och på fastigheten Fältöversten 8

IBet
M
L

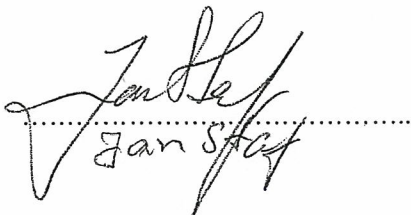
F.

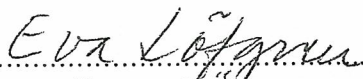
Utjämningsfonden innehåller 100 000 000:- vilka skall användas under en 10 års period för reduktion av årsavgifterna. Beloppens storlek årligen framgår av bilaga. K, ekonomisk prognos.


Stockholm 2008-03-31
~~2008-02-26~~

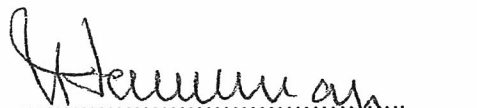

BERTIL ADLER

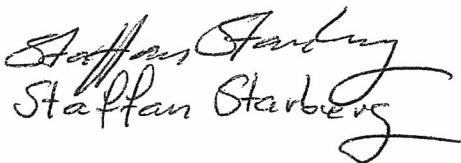

Bo Ström

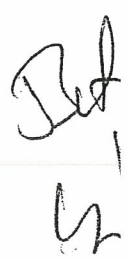

Jan Sjö


EVA LÖFGREN


SVEN BOMAN


ULLA HENNMAN


Staffan Starberg



H. Lägenhetsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fältöversten

Legh.nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Årsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelsl	Insats	Insats (kr/kvm)	Årshyra/dag	Årshyra efter höjning
12000534	Karlavägen 21c	6	1 Rok	37	5 251	142	438	0,00107	1 097 436	29 660	36 186	37 453
12000535	Karlavägen 21c	6	3 Rok	77	9 812	127	818	0,00200	2 044 440	26 551	70 480	72 947
12000536	Karlavägen 21c	6	2 Rok	60	7 682	128	640	0,00156	1 602 203	26 703	57 416	59 426
12000537	Karlavägen 21c	7	1 Rok	37	5 185	140	432	0,00105	1 091 093	29 489	36 371	37 644
12000538	Karlavägen 21c	7	3 Rok	77	9 812	127	818	0,00200	2 051 689	26 645	71 107	73 596
12000539	Karlavägen 21c	7	2 Rok	60	7 682	128	640	0,00156	1 609 452	26 824	57 482	59 494
0				37833	4918290			1,00000	1017707700		34987554	36212118

Bo
W

I. Lokalförteckning

Bostadsrättsföreningen Fältöversten

Innehavare	Adress	Ändamål	Yta	Årshyra lokal	Tillägg	Index tillägg	Total hyra
Hyresgästföreningen i Stor-Stockholm	Karlplan 17A	Kontor	70	0	0	0	0
Fältöverstens Sjukgymnastik HB	Valhallavägen 152C	Sjukgymnastik	128	294 400	57 016	13 463	364 878
Östermalms Stadsdelsförvaltning	Valhallavägen 148C	Kontor för hemtjänst	152	319 200	65 258	17 110	401 569
Stockholms Socialnämnd, distrikt 2	Karlplan 19A och 19B	Daghem	266	296 216	176 873	0	473 089
Östermalms Stadsdelsförvaltning	Valhallavägen 148A	Förskola	485	727 500	167 038	38 997	933 534
Östermalms Stadsdelsförvaltning	Valhallavägen 152B	Daghem/förskola	704	1 267 200	253 964	57 948	1 438 313
Total summa			1805	2 904 516	720 149	127 518	3 752 183

Bea
W

J. Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Fältöversten org.nr. 769600-2307 härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Som grund för bedömningen av planen har använts fastighetsdatautdrag, registreringsbevis, stadgar, protokoll över besiktningen av fastigheten, lokalhyresavtal, hyresgäsförteckning, finansieringsoffert och säljarens beräkning av nytt taxeringsvärde.

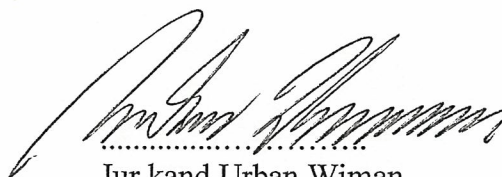
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2008-03-31



Advokat Kjell Karlsson



Jur kand Urban Wiman

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

K. Ekonomisk prognos

Prognosen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 80%

Ar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	Årlig uppräkningsgrad
Intäkter												
Årsavgifter bostäder	3 934 632	4 689 016	5 587 212	6 692 636	7 986 217	9 519 785	11 369 382	13 562 458	16 178 488	19 295 394	23 010 617	18,0%
Årshyror bostäder	7 241 067	7 023 835	6 813 120	6 608 726	6 410 465	6 218 151	6 031 606	5 850 658	5 675 138	5 504 884	5 339 738	-3,0%
Årshyror lokaler	3 585 000	3 692 550	3 803 327	3 917 426	4 034 949	4 155 998	4 280 677	4 409 098	4 541 371	4 677 612	4 817 940	3,0%
Räntor fond	3 818 250	3 154 500	2 520 000	1 926 000	1 386 000	909 000	515 250	225 000	45 000	0	0	
Uppåtåtelser lgh 5/år	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	
Upplösning av utjämningsfond	15 150 000	14 750 000	14 100 000	13 200 000	12 000 000	10 600 000	8 750 000	6 450 000	4 000 000	1 000 000	0	
Summa intäkter	49 703 949	49 284 901	48 798 658	48 319 789	47 792 631	47 377 933	46 921 916	46 472 213	46 414 997	46 452 890	33 168 295	
Kostnader												
Räntekostnader**	18 477 685	17 702 402	16 927 119	16 151 836	15 376 553	14 601 269	13 825 986	13 050 703	12 275 420	11 500 137	10 724 854	
Amorteringar*	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	15 975 000	
Avsättning till underhåll*	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	
Driftkostnader	13 683 798	13 957 474	14 236 623	14 521 356	14 811 783	15 108 019	15 410 179	15 718 383	16 032 750	16 353 405	16 680 473	2,0%
Fastighetskostn	1 038 800	1 059 576	1 080 768	1 102 383	1 124 431	1 146 919	1 169 858	1 193 255	1 217 120	1 241 462	1 266 291	2,0%
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Summa kostnader	49 675 283	49 194 452	48 719 510	48 250 574	47 787 766	47 331 207	46 881 023	46 437 341	46 000 290	45 570 004	29 171 619	
Betalnetto	28 666	90 449	79 148	69 215	4 865	46 726	40 893	34 873	414 706	882 885	3 996 676	
SUMMA	49 703 949	49 284 901	48 798 658	48 319 789	47 792 631	47 377 933	46 921 916	46 472 213	46 414 997	46 452 890	33 168 295	
Akkumulerat betalnetto	28 666	119 115	198 263	267 478	272 342	319 068	359 961	394 834	809 540	1 692 425	5 689 101	

*Summan av årets amorteringar och avsättning till underhåll motsvarar årets planerade avskrivningar.

** Totala räntekostnader för den antagna snittråntan på 4,85%

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

L. Käslighetsanalys I

I känslighetsanalys I anges hur årsavgifterna påverkas av ändrade ränte- respektive inflationsnivåer än den som antagits i den ekonomiska prognosen, utan att betalnetto uppkommer.

Ar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år
Enligt ekonomisk prognos	130	153	181	214	252	292	351	414	489	577	680
Antagen inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå + 1%	255	272	297	329	368	412	468	536	604	687	701
2. Dagens räntenivå + 2%	381	393	412	439	473	512	563	625	688	765	774
Antagen räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	130	156	190	231	280	334	400	477	556	649	675
2. Dagens inflationsnivå +2%	130	160	198	243	297	356	427	510	594	693	725

Genomsnittliga årsavgifter för bostäderna i kr/kvm vid en anslutningsgrad på 80%

Känslighetsanalys II

I Känslighetsanalys II anges hur föreningens skulder respektive kostnader för år 1 förändras vid olika anslutningsgrader. Anslutningsgrad 100% betyder att samtliga lägenheter ombildas, 90% betyder att 90% av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv.

Uteblivna insatser antas lånefinansiera med den antagna snittränta på 4,85%

Ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 80%

Anslutningsgrad	Skuld år 1	Skuldsättning	Ränte- kostnader	Kostnads- förändring	Avgiftsförändring
100%	177 198 108	15%	8 599 606	-3 620 670	-92,0%
95%	228 083 493	19%	11 069 125	-2 715 503	-69,0%
90%	278 968 878	23%	13 538 645	-1 810 335	-46,0%
85%	329 854 263	28%	16 008 165	-905 168	-23,0%
80%	380 739 648	32%	18 477 685	-0	-0,0%
75%	431 625 033	36%	20 947 205	905 168	23,0%
70%	482 510 418	40%	23 416 725	1 810 335	46,0%
65%	533 395 803	45%	25 886 244	2 715 503	69,0%
60%	584 281 188	49%	28 355 764	3 620 670	92,0%
55%	635 166 573	53%	30 825 284	4 525 838	115,0%
50%	686 051 958	57%	33 294 804	5 431 006	138,0%