

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Kaffekoppen 2

769618-3875

lh

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
3.	FÖRSÄKRINGAR.....	6
4.	TAXERINGSVÄRDE.....	6
5.	FÖRVÄRVSKOSTNADER	6
6.	FINANSIERINGSPLAN.....	6
7.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	7
	7.1 Kapitalkostnader	7
	7.2 Driftskostnader	7
	7.3 Tomträttsavgäld.....	8
	7.4 Fastighetsavgift.....	8
	7.5 Fondavsättningar.....	8
	7.6 Avskrivningar	8
8.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	9
	8.1 Årsavgifter.....	9
	8.2 Hyror	9
9.	TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS: LÄGENHETSAREA, ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER OCH HYROR.....	9
10.	UNDERHÅLLSPAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR	9
11.	KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGnos	10
12.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSEr	12

Bilagor: Intyg, FDS-utdrag.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kaffekoppen 2 (769618-3875), som registrerats hos Bolagsverket den 21 februari 2008, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bakgrund och avtal

Brf Kaffekoppen 2 (769618-3875) förvärvade av Mathias Santesson samt Tumba Dental AB (556589-5983) samtliga aktier i Rånövägen AB (556818-0888) som var civilrättslig innehavare till tomträtten till fastigheten Kaffekoppen 2. Bostadsrättsföreningen har därefter transportförförvärvat tomträtten av det köpta bolaget och överlätit aktierna i Rånövägen AB.

Bostadsrättsföreningen har under 2012-2013 genomfört en omfattande renovering av byggnaden, intrett lägenheter i källaren och byggt om vinden till lägenheter.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Inflyttning i den renoverade tomträtten till fastigheten Kaffekoppen 2, nedan fastigheten, kommer att ske när slutbevis erhållits och är planerad till andra-tredje kvartalet 2014. Ansökan om slutbevis har inlämnats. Lägenheterna beräknas upplåtas med bostadsrätt under andra – tredje kvartalet 2014.

Anslutning och hyror p-platser

Rånövägen Invest AB (556926-1497) har åtagit sig att efter att denna ekonomiska planen intygsgivits förvärva samtliga bostadsrätter i föreningen för att därefter överlåta dessa till intressenter på marknaden. Tumba Dental AB kommer under år 1-3 att garantera p-platsintäkterna avseende vid intygsgivningen av den ekonomiska planen outhyrda p-platser motsvarande maximalt 64 800 kronor per år. Garantin kan endast nyttjas om föreningen inte hyr ut i planen upptagna outhyrda p-platser till en hyra motsvarande eller över 64 800 kronor per år. Beroende av nivå på intäkter från nyuthyrda p-platser kommer således lägre eller ingen garanterad lokalhyra att utgå.

Ekonomisk plan

Kostnadsökningar bedöms följa Riksbankens genomsnittliga inflationsmål, vilket för närvarande är 2 %.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på slutliga renoveringskostnader samt slutliga förvärvskostnader. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det inre underhållet av sina lägenheter.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Tomträten till fastigheten Kaffekoppen 2
Adress:	Rånövägen 7, 168 39 Bromma
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	Brf Kaffekoppen 2
Ägandeform:	Tomträtt
Areal:	640 kvm
Byggnad:	Källare och därutöver tre våningsplan inklusive bv.
Byggnadsår:	1931
Ombyggnadsår:	2012-2013
Areor:	522 kvm BOA 95 kvm BIA
Grundläggning:	Betongplatta på mark
Stomme:	Tegel
Ytterväggar:	Tegel
Fasad:	Puts
Bjälklag:	Betong samt träbjälklag i vissa delar
Takbjälklag:	Takkonstruktion i trä
Balkonger:	Betong, räcken i smide
Fönster:	Kopplade samt energi i vissa vindslägenheter
Trapphus:	Putsat samt sten
Entréport:	Aluminium
Övriga dörrar:	Trä samt aluminium

Installationer:

Värme:	Bergvärme
Ventilation:	Frånluftsventilation med tilluft i källarplan, tilluftsventiler i vissa fönster
El-installationer	Utbytt 2012-2013
VA- installationer:	Samtliga vertikala och horisontella stammar utbytta under 2012-2013, förutom avloppsrör under grundplatta.
TV/Tele/data:	Fiber
Sophantering:	Plats vid entré till garden
Tvättstuga:	Två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp. Installeras under juli 2014.

Fastigheten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Övrigt:

OVK-status:	Godkänd 2013-11-21
P-platser	9 stycken

Lägenhetsbeskrivning:

Inv. väggar:	Tegel samt gipsväggar
Inv. tak:	Akustiktak i gips
Golv:	Alla golv flytande med typ Tarkett golv
Köksinredning:	Ny köksinredning
Badrum / duschrum:	Klinker på golv och väggkachel

Servitut och gemensamhetsanläggningar samt planer

Fastigheten ingår inte i gemensamhetsanläggning och belastas inte av servitut eller liknande.

Stadsplan och naturvårdsbestämmelser enligt bilagt FDS.

3. FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring är tecknad hos Trygg Hansa.

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet huvudsakligen bostäder, typkod 320.

Taxeringsvärde för 2014:

Bostäder	
Byggnad	8 800 000
Mark	4 086 000
Taxeringsvärde	12 886 000

5. FÖRVÄRVSKOSTNADER

Anskaffningskostnad aktier och fastighet inklusive kostnader för renovering samt lagfarts- och pantbrevs kostnader, liksom mäklarkostnader, konsulter m.m.

35 820 000

Summa anskaffningskostnad

35 820 000

6. FINANSIERINGSPLAN

Lån	5 500 000
Insatser	30 320 000
Summa skulder och eget kapital	35 820 000

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Långivare	Belopp	Ränta	Bundenhet	Kapitalkostnad/år
Lån 1	2 000 000	2,00 %	1 år	40 000
Lån 2	2 000 000	2,20 %	3 år	44 000
Lån 3	1 500 000	2,70 %	5 år	40 500
Summa	5 500 000			

Kapitalkostnad per år **124 500**

Bostadsrättsföreningen avser att uppta lån med amorteringsfrihet. Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev i fastigheten. Vid den slutliga placeringen av föreningens lån kan bostadsrättsföreningen komma att välja andra bindningstider än vad som anges ovan. Lånets löptid är 50 år.

7.2 Driftskostnader

Ekonomisk Förvaltning	18 000
Fastighetsskötsel	18 800
Arvoden	15 000
Försäkring	21 000
Renhållning	9 000
Värme	45 000
Vatten	20 000
Städning	20 000
Löpande underhåll	15 000
El	6 000
Oförutsedda	10 000
Summa driftskostnader	197 800

Kostnaden för respektive lägenhets förbrukningsel (ca 200-300 Kwh/mån beroende på hushållets storlek och förbrukning), hemförsäkring (ca 115 kr/mån) och digitala tjänster (bredband, telefoni och TV-kanaler) ingår ej i årsavgiften.

Vh

7.3 Tomträtsavgäld

Tomträtsavgäld per år (ny avgäld från och med 2019) 35 300

7.4 Fastighetsavgift

Vid en genomgripande renovering av aktuell omfattning föreligger från och med den 1 januari 2012 fastighetsavgiftsbefrielse år 1-15 efter värdeåret. Nedsättningen av fastighetsavgiften tillämpas på byggnader med värdeår 2012 eller senare. Fastighetsavgift kommer ej att utgå.

7.5 Fondavsättningar

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar ske i enlighet med underhållsplan, till dess underhållsplan upprättats, och med anledning av att fastigheten är nyrenoverad har styrelsen beslutat att avsätta 0,1 % av taxeringsvärdet.

12 886

7.6 Avskrivningar

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditet. Föreningens bokföringsmässiga kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttag. Styrelsen avser att tillämpa linjära avskrivningar. Nedan redovisas belopp som bokförs om en linjär avskrivning tillämpas och byggnaden skrivs av på 100 år.

	Byggnadsvärde	Avskrivningstakt
Avskrivningar	29 006 080 kr	1 %
	Avskrivning kr	Avskrivning kr/kvm
	290 061 kr	470 kr/kvm

SUMMA KOSTNADER

370 486

8 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**8.1 Årsavgifter**

Bostadslägenheter 305 686

8.2 Hyror

P-platser 64 800

SUMMA INTÄKTER 370 486

**9 TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS:
BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER**

Lgh.nr	Vån	Utförning	BOA	BIA	Insats	Årsavgift	Årsavgift/mån	Andelstal
1001	bv	1 rok	29	18	1 950 000	21 412	1 784	7,0046
1002	bv	1 rok	30	13	1 770 000	20 193	1 683	6,6059
1003	bv	1 rok	29	13	1 750 000	19 671	1 639	6,4351
1004	bv	1 rok	29	13	1 750 000	19 671	1 639	6,4351
1005	bv	1 rok	27	20	2 050 000	21 064	1 755	6,8907
1006	bv	1 rok	30	18	2 050 000	21 934	1 828	7,1754
1101	1	3 rok	64	0	3 550 000	33 424	2 785	10,9339
1102	1	3 rok	67	0	3 600 000	34 990	2 916	11,4465
1103	1	3 rok	53	0	2 800 000	27 679	2 307	9,0547
1201	2	3 rok	65	0	3 540 000	33 946	2 829	11,1048
1202	2	3 rok	62	0	3 435 000	32 379	2 698	10,5923
1203	2	2 rok	37	0	2 075 000	19 323	1 610	6,3212
			522	95	30 320 000	305 686		100,0000

617

**10 UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS
STADGAR**

Byggnaden har genomgått omfattande reovering under 2012-2013. Därutöver avsätts 0,1 % av taxeringsvärdet enligt styrelsens beslut till yttre underhållsfond i avvaktan på att föreningen upprättar underhållsfond i enlighet med stadgarna. Framtida reoveringar som behöver genomföras, kommer om kostnaderna inte ryms inom genomförda avsättningar till yttre fond att finansieras genom lån vilket kan medföra en höjning av årsavgiften. Föreningen har inte under ombyggnationen dränerat om byggnaden eller isolerat ytterväggarna.

11 KÄNSLIGHETSANALYS/EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
KOSTNADER							
Räntekostnad ¹	124 500	124 500	124 500	165 000	164 885	164 759	163 188
Driftkostnader	197 800	201 756	205 791	209 907	214 105	218 387	241 117
Tomträtsavgift	35 300	35 300	35 300	35 300	35 300	36 219	43 031
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
Amortering ²	0	0	0	3 850	4 180	4 620	7 700
Avsättning yttre fond	12 886	13 144	13 407	13 675	13 948	14 227	15 708
SUMMA KOSTNADER	370 486	374 700	378 998	427 732	432 418	438 212	470 744
INTÄKTER (EXKL ÅRSavgIFTER)							
Hysesintäkter p-platser	64 800	66 096	67 418	68 766	70 142	71 544	78 991
SUMMA INTÄKTER (EXKL ÅRSavg)	64 800	66 096	67 418	68 766	70 142	71 544	78 991
PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR							
Räntesats (genomsnittlig)	2,26%	2,26%	2,26%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	617,0	617,0	617,0	617,0	617,0	617,0	617,0
ÅRSavgIFTER							
Årsavgift, totalt	305 686	308 604	311 580	358 965	362 276	366 668	391 753
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	495	500	505	582	587	594	635
AVSKRIVNINGAR							
Avskrivningar ³ , kr/kvm (genomsnitt)	470	470	470	470	470	470	470

1) Från och med år 4 beräknas snitträntan i prognosen till 3,00 %.

2) Föreningens lån är amorteringsfria under bindningstiden. I denna prognos amorteras från år 4 lånet enligt den 50-åriga serieplanen.

3) Ingående i beräknad årsavgift.

h

EKONOMISK PLAN FÖR BRF KAFFEKOPPEN 2

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Löpande penningvärde (SEK)							
Huvudalternativ enl ekonomisk prognos							
Årsavgift, totalt	305 686	308 604	311 580	358 965	362 276	366 668	391 753
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	495	500	505	582	587	594	635
Huvudalternativ men räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	360 686	363 604	366 580	413 965	417 238	421 587	446 149
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	585	589	594	671	676	683	723
inflation + 1 % och räntesats + 1 %							
Årsavgift, totalt	360 686	364 676	368 786	417 369	421 905	427 587	459 942
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	585	591	598	676	684	693	745
inflation + 1 och räntesats + 1,5 %							
Årsavgift, totalt	388 186	392 176	396 286	444 869	449 385	455 047	487 140
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	629	636	642	721	728	738	790

K

12 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.
- C. De lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

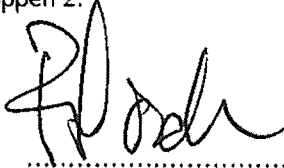
Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen skall registreras.

Stockholm den 4/7 2014

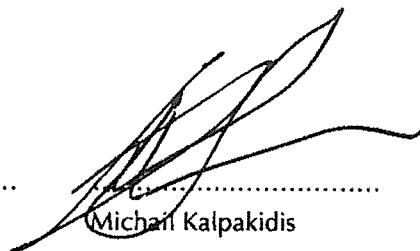
Bostadsrättsföreningen Kaffekoppen 2:



Mathias Santesson



Ferit Önder



Michael Kalpakidis