

# ***EKONOMISK PLAN***

## ***Riksbyggens Bostadsrättsförening Seglatsen***

Bolagsverket har denna dag enligt  
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)  
registrerat förestående ekonomiska plan  
för Bostadsrättsföreningen

*Seglatsen*

i *Stockholms* kommun, betygas

Sundsvail *14.12.06*

*Cecilia Randqvist*

## **Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för**

*Riksbyggens Bostadsrättsförening Seglatsen, Stockholms kommun, Stockholms län*

*Organisationsnummer 716420-4690*

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:**

- A. Allmänna förutsättningar**
  - B. Beskrivning av fastigheten**
  - C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet**
  - D. Preliminär finansieringsplan**
  - E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1**
  - F. Redovisning av lägenheterna**
  - G. Övriga upplysningar**
  - H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg**
- Bilaga 1 Ekonomisk prognos**
- Bilaga 2 Känslighetsanalys**

## **A. Allmänna förutsättningar**

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket (BV) 1989-03-28 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske så snart den ekonomiska planen registrerats hos Bolagsverket.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i december 2007 och avslutas i augusti 2008.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i oktober 2006.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal 2006-11-22 mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Bostadsrättsföreningen har ansökt om bostadsbyggnadssubvention (räntebidrag).

## **B. Beskrivning av fastigheten**

Fastighetsbeteckning: Stockholm Seglatsen 1

Adress: Hammarby Kaj 22-26, Hammarbyterrassen 13-19, Seglatsgatan 2-18 och Sjöfartsgatan 1-9, 120 62 Stockholm

Tomtarea: 4 452,0 m<sup>2</sup>

Bostadsarea: 10 909,0 m<sup>2</sup>

Lokalarea: 540,0 m<sup>2</sup>

Byggnadens antal och

utformning: Ett hus med sex till åtta våningar samt källar-och garageplan

### ***Gemensamma anordningar***

Byggnaden är för värmeleveranser ansluten till fjärrvärmeverk.

Värmecentral för produktion av värme och varmvatten är belägen i källarplan.

Hissar 9 st

Anslutning till kabel-TV, bredband och telefoni

Gemensam El-anlutning för fastigheten och Lgh med separat Lgh-mätning

## ***Gemensamma utrymmen***

2 st tvättstugor belägna på plan 1

1st förenings/-hobbylokal i källarplan

Parkering redovisas i avsnitt F

## ***Gemensamhetsanläggning***

Gemensamhetsanläggning har inrättats för att tillgodose föreningens och fastigheternas gemensamma behov av sophantering.

Föreningen beräknas svara för ca 7 % av driftskostnaderna.

## ***Kortfattad byggnadsbeskrivning***

<b>Grund</b>	Betongplatta, delvis på pålar
<b>Stomme</b>	Betong med stålpelare i fasad
<b>Yttervägg</b>	Utfackningsväggar med puts, plåt, trä eller skivmaterial
<b>Yttertak</b>	Bandtäkt plåt. På vissa tak sedum.
<b>Uppvärmningssystem</b>	Vattenburen
<b>Ventilation</b>	Mekanisk frånluft
<b>Lägenhetsförråd</b>	1 per lägenhet belägna i källarplan

## ***Kortfattad lägenhetsbeskrivning***

<b>Hall/entré</b>	
Golv	Ekparkett och klinker på mindre area
<b>Vardagsrum</b>	
Golv	Ekparkett
<b>Sovrum</b>	
Golv	Ekparkett
<b>Klädkammare/Förråd</b>	
Golv	Ekparkett
<b>Kök</b>	
Golv	Ekparkett
Utrustning	Spis med keramikhäll och integrerade dikmaskiner
<b>Badrum</b>	
Golv	Klinker
Utrustning	Komfortvärme i golv, tvättutrustning och arbetsbänk med överskåp
<b>WC/Dusch</b>	
Golv	Klinker
Utrustning	Komfortvärme i golv

## *Försäkringar*

Fastigheten avses bli fullvärdeförsäkrade hos Trygg Hansa

Byggsförsäkring lämnas av Gar-Bo Försäkring AB

## C. Slutlig kostnad för föreningens fastighet

Köpeskilling för föreningens fastighet (Tomträtt)	- kr
Byggnadskostnader , anslutningsavgifter, inkl mervärdesskatt:	448 860 000 kr
<b>SUMMA SLUTLIG KOSTNAD</b>	<b>448 860 000 kr</b>

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas till 220.000.000 kr för bostäder och 6.000.000 kr för lokaler.

## D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Bindningstid c:a år	Amort plan	Termins- säkring
Stadshypotek	25 000 000 kr	Pantbrev	3,9	3	50 år serie	<input type="checkbox"/>
Stadshypotek	25 000 000 kr	Pantbrev	4,08	2012-07-30	50 år serie	<input checked="" type="checkbox"/>
Stadshypotek	25 000 000 kr	Pantbrev	3,8	2	50 år serie	<input type="checkbox"/>

Lån markerade med  är terminssäkrade inom angiven bindningstid

<b>Summa lån</b>	<b>75 000 000 kr</b>
Insatser	373 860 000 kr
<b>Summa finansiering</b>	<b>448 860 000 kr</b>

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

## E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1

Uppgifterna är preliminära och grundar sig på bedömningar gjorda november 2006.

### INTÄKTER

#### *Årsavgifter*

Årsavgifter Bostäder 7 636 300 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal

#### *Övriga intäkter*

Hysesintäkter lokaler, 540 m<sup>2</sup> a` 1.500 kr/m<sup>2</sup> 810 000 kr

Hyror bilplatser, 71 st. 1.200 kr/månad exkl. moms 1 022 400 kr

Bostadsbyggnadssubvention (räntebidrag) beräknade enligt SFS 1992:986\*  
med därefter beslutade ändringar. Beräknat bisdragsunderlag 75.000.000 kr 343 000 kr

**SUMMA INTÄKTER 9 811 700 kr**

\* Enligt Prop. 2006/07:1 lämnas bidrag med en procentuell andel av en schablonberäknad räntekostnad. Bidragsandelen för en nybyggnad är 14 % av den schablonberäknade räntekostnaden år 2008 för att utfasas till 0 år 2012. Den schablonberäknade räntekostnaden utgörs av bidragsunderlaget som multipliceras med en av Boverket bestämd subventionsränta. Om bidragsunderlaget är större än de lån som bostadsrättsföreningen tagit upp för att finansiera nybyggnaden, får föreningen inte bidrag till mellanskillnaden.

### KOSTNADER

#### *Kapitalkostnader*

Räntor 2 944 600 kr  
Amorteringar 25 600 kr

***Driftskostnader inkl. uppvärmning inkl. moms i förekommande fall*** 3 385 000 kr

Fastighetsskötsel  
Ekonomisk förvaltning  
Teknisk förvaltning, serviceavtal  
Föreningens administration  
Vattenförbrukning  
Uppvärmning  
Elförbrukning  
Renhållning/sophämtning  
Sotning

Trapp- och källarstädning  
Utestädning (inkl snöröjning)  
Hisservice  
Försäkringar  
Gemensamhetsanläggning  
Kabel-TV

***Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften***

Bostadsrättshavarens individuella kostnader för hushållsel samt internet-och teleabonnemang.

***Övriga kostnader***

Fastighetsskatt*	60 000 kr
Inkomstskatt**	- kr
Tomträttsavgäld (omprövas år 2015)	2 926 000 kr
<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>9 341 200 kr</b>
<b><i>Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående amortering.</i></b>	<b>470 500</b>
<b>SUMMA</b>	<b>9 811 700 kr</b>

\*) För första t o m femte kalenderåret efter fastställt värdeår utgår enligt nu gällande regler ingen fastighetsskatt på bostäder. Fastighetsskatten avser kommersiella lokaler.

\*\*\*) Enligt Prop. 2006/07:1 avskaffas inkomstskatt för bostadsrättsföreningar.



*Preliminära kapitalkostnader samt amorteringsplan, år 1 - 3*

År	Ränta	Avgår ränte- bidrag	Netto ränte- kostnader	Amort.	Summa
1	2 944 600	-343 000	2 601 600	25 600	2 627 200
2	2 943 600	-242 600	2 701 000	28 800	2 729 800
3	2 942 400	-154 400	2 788 000	32 400	2 820 400

**F. Redovisning av lägenheterna**

Byggnaderna kommer att innehålla följande bostadslägenheter:

Hus nr Littera	Antal						Beräknad tidpunkt för inflyttning
	1 RK	2 RK	3 RK	4 RK	5 RK	S:a	
Hus 1	9	38	63	20	7	137	dec 2007 till aug 2008
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>38</b>	<b>63</b>	<b>20</b>	<b>7</b>	<b>137</b>	

Biluppställning antal platser						Anm.
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser		
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak	
	71					

## G. Övriga upplysningar

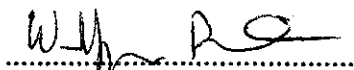
1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjorda på ritningar skala 1:100

Stockholm 2006-12-05

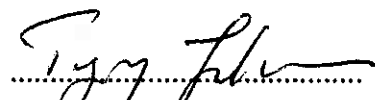
RIKSBYGGENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING SEGLATSEN



Bengt Sandberg



Wolfgang Ramstedt



Torghy Johansson



Bo Mellbin



LENNART WAHLGRÉN

## H.

## INTYG

avseende Riksbyggens Bostadsrättsförening Seglatsen

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad 2006-12-05 får 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. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

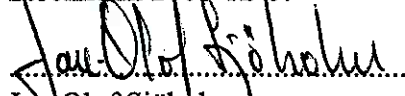
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

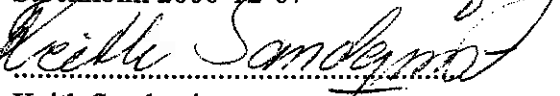
- Registreringsbevis, utskriftsdatum 2006-11-22
- Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2004-10-20.
- Bidragsbeslut (SBS) från länsstyrelsen 2005-10-17.
- Riksbyggenavtal upprättat 2006-11-22
- Köpebrev (köpekontrakt), fastighet
- Kreditoffert 2005-08-25 med terminssäkring 2005-12-27

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

Stockholm 2006-12-07

  
Jan Olof Sjöholm  
Kungsholmstorg 3A  
112 21 Stockholm

Stockholm 2006-12-07

  
Keith Sandqwist  
Lavendelvägen 23  
145 74 Norsborg

## Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär realt oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Med hänsyn till Prop.2006/7:1

2006-11-21

Intäkter	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	
Årsavgifter bostäder	7 636 300	7 789 000	7 944 800	8 103 700	8 265 800	8 431 100	Ökning 2% per år
Årshyror bostäder	-	-	-	-	-	-	Ökning 2% per år
Årsavgifter lokaler	810 000	826 200	842 700	859 600	876 800	894 300	Ökning 2% per år
Hyror bilplatser	1 022 400	1 042 800	1 063 700	1 085 000	1 106 700	1 128 800	Ökning 2% per år
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	Ökning 2% per år
Räntebidrag	343 000	242 600	154 400	49 000	-	-	År 6 sub.räntan lika år 1
<b>Summa intäkter</b>	<b>9 811 700</b>	<b>9 900 600</b>	<b>10 005 600</b>	<b>10 097 300</b>	<b>10 249 300</b>	<b>10 454 200</b>	

Kostnader	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	
Räntor	2 944 600	2 943 600	2 942 400	2 941 100	2 939 600	2 937 900	Ökning 2 % / år
Amorteringar	25 600	28 800	32 400	36 400	41 000	46 200	Ökning 2 % / år
Driftskostnader	3 385 000	3 452 700	3 521 800	3 592 200	3 664 000	3 737 300	Ökning 2 % / år
Fastighetsskatt	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	508 800	Ökning 2 % / år
Tomträttsavgäld	2 926 000	2 926 000	2 926 000	2 926 000	2 926 000	2 926 000	
Red. av upplåtelseavgift	-	-	-	-	-	-	
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 341 200</b>	<b>9 411 100</b>	<b>9 482 600</b>	<b>9 555 700</b>	<b>9 630 600</b>	<b>10 156 200</b>	

Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående	År						Anmärkning
	1	2	3	4	5	6	
	470 500	489 500	523 000	541 600	618 700	298 000	
<b>SUMMA</b>	<b>9 811 700</b>	<b>9 900 600</b>	<b>10 005 600</b>	<b>10 097 300</b>	<b>10 249 300</b>	<b>10 454 200</b>	<b>11 542 300</b>

Akkumulerat utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar

	470 500	960 000	1 483 000	2 024 600	2 643 300	2 941 300	3 482 200
--	---------	---------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

### Antaganden

Subventionsräntan år 1 har antagits vara 3,92 % .

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 3,9 % . Vid konvertering år 3 och 6 har utgiftsräntan antagits vara 3,9 % .

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 4,08 % . Vid konvertering år 4 och 8 har utgiftsräntan antagits vara 4,08 % .

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 3,8 % . Vid konvertering år 2 och 4 har utgiftsräntan antagits vara 3,8 % .

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

## Bilaga 2. Känslighetsanalys

Redovisar årsavgifter som täcker beräknade årliga kostnader inklusive utrymme för avsättning till underhållsfond samt avskrivningar.

### Inflationsantagande 2% per år

<u>Räntan oförändrad</u>	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt		7 636 300	7 789 000	7 944 800	8 103 700	8 265 700	8 422 300	9 308 600
Nettoökning %			2,000	2,000	2,000	1,999	1,895	10,523 *)

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt		7 636 300	7 790 000	8 196 800	8 606 500	9 018 900	9 222 200	10 259 100
Nettoökning %			2,013	5,222	4,998	4,792	2,254	11,244 *)

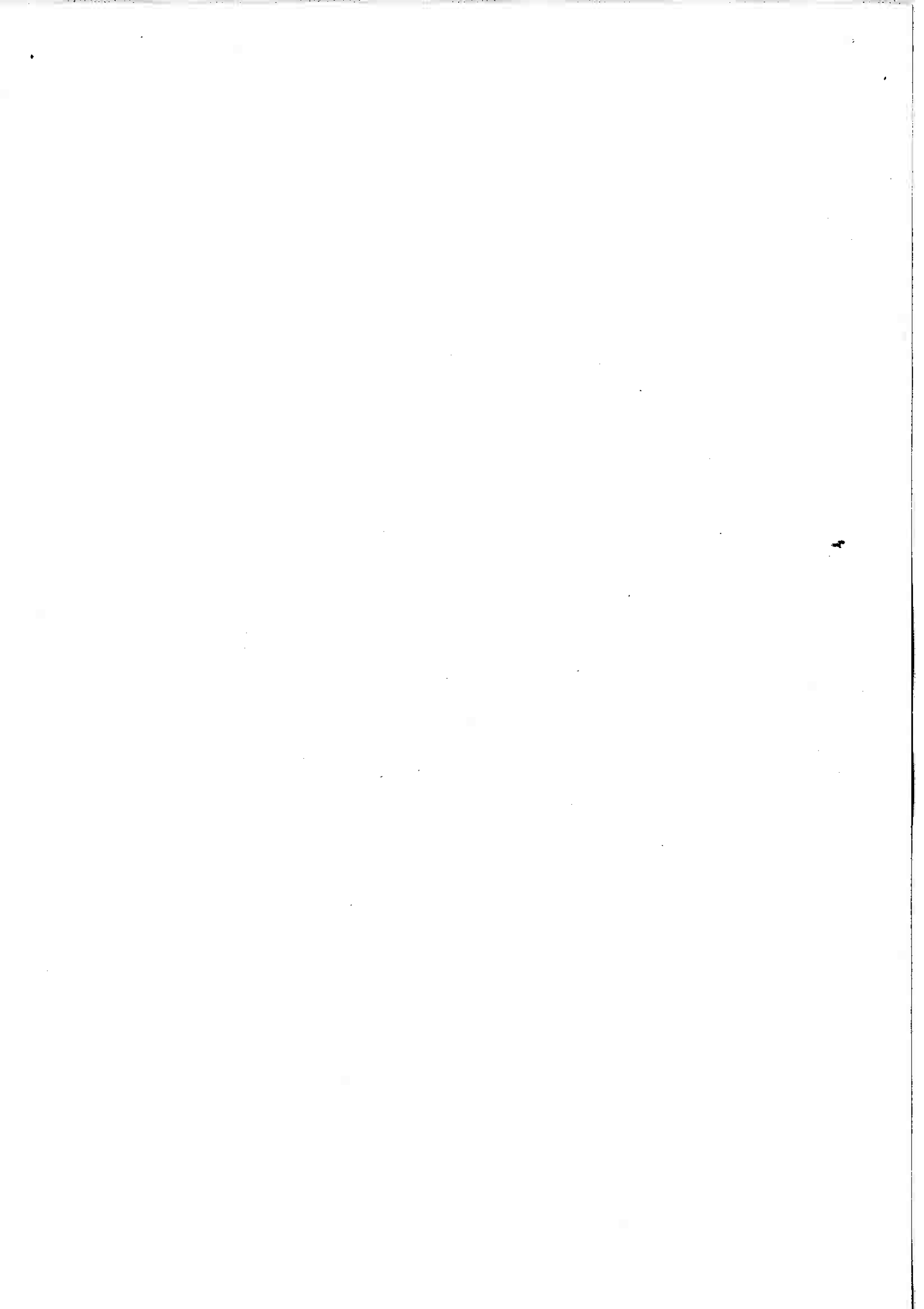
\*) År 11 jmftr med år 6

### Inflationsantagande 3% per år

<u>Räntan oförändrad</u>	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt		7 636 300	7 806 300	7 980 300	8 158 300	8 340 200	8 587 600	9 825 800
Nettoökning %			2,226	2,229	2,230	2,230	2,966	14,418 *)

<u>Räntan ökar med 1% enhet vid konvertering</u>	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt		7 636 300	7 806 100	8 229 900	8 657 400	9 088 500	9 335 500	10 570 400

<u>Räntan ökar med 2% enheter vid konvertering</u>	År	1	2	3	4	5	6	11
Årsavgifter nominellt		7 636 300	7 806 100	8 479 700	9 156 700	9 837 100	10 083 600	11 315 300
Nettoökning %			2,224	8,629	7,984	7,431	2,506	12,215 *)



## Bilaga 1. Ekonomisk prognos

I kostnader och intäkter inkluderas här de poster som påverkar medlemmarnas årsavgifter d v s även inkomster och utgifter. Årsavgifterna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

Med hänsyn till Prop.2006/7:1

2006-11-21

Intäkter	År 1	2	3	4	5	6	11	Anmärkning
Årsavgifter bostäder	7 636 300	7 789 000	7 944 800	8 103 700	8 265 800	8 431 100	9 308 600	Ökning 2% per år
Årshyror bostäder	-	-	-	-	-	-	-	Ökning 2% per år
Årsavgifter lokaler	810 000	826 200	842 700	859 600	876 800	894 300	987 400	Ökning 2% per år
Hyror bilplatser	1 022 400	1 042 800	1 063 700	1 085 000	1 106 700	1 128 800	1 246 300	Ökning 2% per år
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	Ökning 2% per år
Räntebidrag	343 000	242 600	154 400	49 000	-	-	-	År 6 sub-räntan lika år 1
<b>Summa intäkter</b>	<b>9 811 700</b>	<b>9 900 600</b>	<b>10 005 600</b>	<b>10 097 300</b>	<b>10 249 300</b>	<b>10 454 200</b>	<b>11 542 300</b>	

Kostnader	2 944 600	2 943 600	2 942 400	2 941 100	2 939 600	2 937 900	2 925 700
Räntor	2 944 600	2 943 600	2 942 400	2 941 100	2 939 600	2 937 900	2 925 700
Amorteringar	25 600	28 800	32 400	36 400	41 000	46 200	83 400
Driftkostnader	3 385 000	3 452 700	3 521 800	3 592 200	3 664 000	3 737 300	4 126 300
Fastighetsskatt	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	508 800	940 000
Tomträttsavgäld	2 926 000	2 926 000	2 926 000	2 926 000	2 926 000	2 926 000	2 926 000
Red. av upplåtelseavgift	-	-	-	-	-	-	-
<b>Summa kostnader</b>	<b>9 341 200</b>	<b>9 411 100</b>	<b>9 482 600</b>	<b>9 555 700</b>	<b>9 630 600</b>	<b>10 156 200</b>	<b>11 001 400</b>

Utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar utöver ovanstående	470 500	489 500	523 000	541 600	618 700	298 000	540 900
	470 500	489 500	523 000	541 600	618 700	298 000	540 900
<b>SUMMA</b>	<b>9 811 700</b>	<b>9 900 600</b>	<b>10 005 600</b>	<b>10 097 300</b>	<b>10 249 300</b>	<b>10 454 200</b>	<b>11 542 300</b>

Akkumulerat utrymme för avsättning till underhållsfond och avskrivningar	470 500	960 000	1 483 000	2 024 600	2 643 300	2 941 300	3 482 200
	470 500	960 000	1 483 000	2 024 600	2 643 300	2 941 300	3 482 200

**Antaganden**

Subventionsräntan år 1 har antagits vara 3,92 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara 3,9 % . Vid konvertering år 3 och 6 har utgiftsräntan antagits vara 3,9 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara 4,08 % . Vid konvertering år 4 och 8 har utgiftsräntan antagits vara 4,08 %.

Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara 3,8 % . Vid konvertering år 2 och 4 har utgiftsräntan antagits vara 3,8 %.

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.