

Upprättad 2013-03-06

EKONOMISK PLAN

*Bostadsrättsföreningen Brf Killingen 21,
Stockholm kommun*

Org.nr.: 769610-3543

Registrerades av Bolagsverket 2013-09-10

Upprättad i samarbete med
 **RESTATE**
BJURFORS · ISAKSSON · BROLIN

INNEHÅLL

<i>Ekonomisk plan</i>	0
Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten.....	3
Taxeringsvärde enligt förenklad fastighetstaxering 2010	6
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	6
Finansieringsplan	6
Beräknade löpande kostnader och intäkter	7
Lägenhetsförteckning	9
Lokalförteckning.....	11
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	12
Särskilda förhållanden.....	13
Intyg ekonomisk plan.....	14

Bilaga 1: Stadgar

Bilaga 2: Teknisk utredning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Killingen 21, Stockholm kommun, som registrerades hos Bolagsverket 2004-01-16, organisations nr: 769610-3543. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen har sitt säte i Stockholm kommun.

Fastighetsägaren till fastigheten Killingen 21, Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress Sveavägen 140 och Frejgatan 47 i Stockholm, nedan kallad fastigheten, planerat tillträde under sommaren 2013.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är delvis baserade på säljarens uppgifter och uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har 2013-04-18 utförts av Sven Jacobsson, Restate Bjurfors Isaksson Brolin AB.

2013090601605

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Killingen 21, Stockholm kommun
Adress:	Sveavägen 140 och Frejgatan 47, Stockholm
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	908 kvm
Byggnad:	Hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321
Byggnadsår:	1929
Värdeår:	1997
Antal bostads- lägenheter:	46 lägenheter
Lägenhetsarea:	2 774 kvm
Lokaler:	947 kvm
Total yta:	3 721 kvm

Ytorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

2013090601606

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Kommunalt.
Uppvärmning:	Fjärrvärme, central placerad i källarplan.
Ventilation:	Självdrag.
Avfallshantering:	Separat miljöhus.
Hiss:	Hiss i båda trapphusen.
OVK:	Godkänd. Utförd 2012-11-22.
Energideklaration:	Utförd 2008-08-27.
Tomt/mark:	Asfalt, cykelställ, miljöhus.
Tvättstugor:	Tvättstuga i källarplan.

Byggnadsbeskrivning

Undergrund:	Berg.
Grundläggning:	Grundmurar/plintar.
Stomme:	Betong och murtegel.
Bjälklag:	Betong.
Yttertak:	Takplåt.
Fasader:	Fasadputs.
Balkonger:	Balkongplattor i betong, räcken av smidesjärn.
Fönster:	2+1 glas med karmar och bågar av trä, utvändigt klädda med plåt.
Entrédörrar:	Trädörrpartier.
Invändiga väggar:	Tapetserade/målade.
Invändiga tak:	Målade.
Golv:	Plastmatta/linoleum/trägolv, parkett i vardagsrum.
Köksinredning:	Normal köksinredning, utrustat med kyl, frys och spis.
Badrum:	Kaklade väggar, klinkersgolv och målade tak. Badkar/dusch.

2013090601607

Noterade brister

Angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.

Byggdelen	Åtgärd	Bedömd kostnad
Yttertak	Taksäkerhet, isblästring av takplåt m.m.	ca 432 000 kr
Fasader	Ny fasadputs.	ca 1 972 000 kr
Trapphus, hiss	Renovering av ytskikt. Modernisering av hissar.	ca 2 030 000 kr
Undercentral, värmesystem	Injustering av värmesystemet. Utbyte av radiator-ventiler, känslkroppar, cirkulationspump m.m.	ca 446 000 kr
Spillvattenledningar	Högtrycksspolning av spillvattenledningar.	ca 80 000 kr
Tvättstuga	Åtgärda ventilationen.	ca 42 000 kr
Dagvattenledningar, -brunnar	Högtrycksspolning, montering av fallskydd. Åtgärdande av takavvattning.	ca 44 000 kr
Ventilation, OVK	Installation av nya frånluftsfläktar, frånluftsdon m.m.	ca 808 000 kr
Mark	Asfalt vid sockel.	ca 35 000 kr
Vindsplan	Förbättring av uppstigningsstege och -plats.	ca 65 000 kr
Elcentral	Upprätta fullgott brandskydd.	ca 35 000 kr
Garage	Lagning av skadade ytor.	ca 80 000 kr
Summa	Bedömda åtgärder snarast	5 978 000 kr
Entrépartier	Ytskiktsrenovering.	ca 65 000 kr
Fönster	Underhållsmålning mellan fönsterbågar.	ca 245 000 kr
Balkonger	Avtvättning.	ca 70 000 kr
Isolering av värmeledningsrör	Sanering av skadade rörisoleringsändar, alternativt påmålning.	ca 10 000 kr
Lägenhetsförråd	Reparation av skadat virke.	Ca 15 000 kr
Summa	Bedömda åtgärder inom 10 år	405 000 kr
	Kostnad för projektledning	90 000 kr
Summa	Totalt under 10-årsperioden	6 473 000 kr

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETS- TAXERING 2010

Typkod: 321

	Kr		Bostad, kr	Lokal, kr
Mark	33 450 000	varav	33 000 000	450 000
Byggnad	46 600 000	varav	38 000 000	8 600 000
Summa	80 050 000		71 000 000	9 050 000

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS- FÖRVÄRV

	SEK
Köpeskilling	142 000 000
Lagfart	2 132 000
Pantbrevskostnader	1 100 000
Dispositionsfond/Reparationsfond	6 500 000
Initialkostnader/Föreningsbildning	575 000
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	152 307 000

FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	55 724 713	3,50%	1 950 365
Summa lån	55 724 713		1 950 365
Insats från medlemmar	96 182 287		
Upplåtelseavgift 1)	400 000		
Summa finansiering	152 307 000		

1) Föreningen kommer att disponera en tom lägenhet på tillträdesdagen. Denna beräknas inbringa upplåtelseavgift på 400 000 kr (vinst).

Finansieringen är baserad på att ca 85 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 15 % kvarstår som hyreslägenheter (lgh. 1001-1007). Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 85 % anslutningsgrad.

Bindningstid för lån, avses att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (3,5 %). Säkerhet för lån utgörs av pantbrev.

2013090601609

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader	SEK
Räntekostnad	1 950 365
Avskrivningar 1)	134 596
Summa kapitalkostnader	2 084 961
Driftskostnader 2)	
Administration	75 000
Försäkring	40 000
Tillsyn, skötsel och underhåll	355 000
Reparationer	95 000
Värmeförbrukning	500 000
Vattenförbrukning	55 000
Elförbrukning	60 000
Sophämtning	100 000
Städning	50 000
Summa driftskostnader	1 330 000
Skatt och avgäld	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	146 160
Summa skatt och avgäld	146 160
Sammanställning av kostnader	
Kapitalkostnad	2 084 961
Driftskostnader	1 330 000
Skatt och avgäld	146 160
Summa kostnader	3 561 121
Amorteringar/Avsättningar	
Amorteringar	0
Avsättningar börjar år 11	0
Summa amorteringar/avsättningar	0

1) Avskrivningar enligt komponentbaserad avskrivningsplan.

2) Driftkostnad är riktvärden hämtad från REPAB FAKTAs normalvärden samt uppgifter från säljaren.

2013090601610

Intäkter	SEK
Hysesintäkter, bostäder	632 820
Hysesintäkter, lokaler	1 509 414
Fastighetsskatt, lokaler	91 588
Årsavgifter från medlemmar	1 327 299
Summa intäkter	3 561 121
Nettokostnad inklusive avskrivning	1 327 299
Nettokostnad inklusive inklusive fondavsättning	1 192 703
Nödvändig årsavgift enligt Boverkets riktlinjer	1 327 299

Kostnad för lån per 3 år, 5 851 095 kr.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

Avsättning till underhåll kan ske via upprättande av underhållsplan. Föreningen startar med 6,5 MKR i reparationsfond varför inga avsättningar utöver avskrivningar bedöms behövas de första 10 åren.

Enligt planen beräknas föreningen få 7 st. hyresrätter (457 kvm).
Avsättning till dispositions-/reparationsfond alternativt amortering av föreningens lån kan ske med att hyreslägenheter upplåts som bostadsrätt då dessa blir lediga.

Försäkringar

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

2013090601613

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalyta	Årshyra	Lokaltyp
6821-2401	35,0 m ²	98 366 kr	Butik
6821-2404	78,0 m ²	211 386 kr	Kontor
6821-2413	48,0 m ²	127 675 kr	Butik
6821-2422	786,0 m ²	1 071 987 kr	Butik
	947 m ²	1 509 414 kr	

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

	År 1 2013	År 2 2014	År 3 2015	År 4 2016	År 5 2017	År 6 2018	År 7 2019	År 8 2020	År 9 2021	År 10 2022	År 11 2023
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	55 724 713 kr	55 724 713 kr	55 724 713 kr	55 724 713 kr	55 724 713 kr	55 724 713 kr	55 724 713 kr	55 724 713 kr	55 724 713 kr	55 724 713 kr	55 724 713 kr
Kapitalkostnader	1 950 365 kr	2 089 677 kr	2 089 677 kr	2 228 989 kr	2 228 989 kr	2 368 300 kr	2 368 300 kr	2 507 612 kr	2 507 612 kr	2 507 612 kr	2 507 612 kr
Räntor	1 330 000 kr	1 356 600 kr	1 383 732 kr	1 411 407 kr	1 439 635 kr	1 468 427 kr	1 497 796 kr	1 527 752 kr	1 558 307 kr	1 589 473 kr	1 621 263 kr
Driftkostnader											
Underhållskostnader	134 596 kr	137 288 kr	140 034 kr	142 834 kr	145 691 kr	148 605 kr	151 571 kr	154 608 kr	157 701 kr	160 855 kr	164 072 kr
Avskrivning	146 160 kr	149 083 kr	152 065 kr	155 106 kr	158 208 kr	161 372 kr	164 600 kr	167 892 kr	171 250 kr	174 675 kr	178 168 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt	632 820 kr	648 641 kr	664 857 kr	681 478 kr	698 515 kr	715 978 kr	733 877 kr	752 224 kr	771 030 kr	790 305 kr	810 063 kr
Hyror bostäder (ej medlemmar)	1 509 414 kr	1 539 402 kr	1 570 394 kr	1 601 802 kr	1 633 838 kr	1 666 515 kr	1 699 845 kr	1 733 842 kr	1 768 519 kr	1 803 889 kr	1 839 967 kr
Hyror lokaler	91 588 kr	93 420 kr	95 288 kr	97 194 kr	99 138 kr	101 121 kr	103 143 kr	105 206 kr	107 310 kr	109 456 kr	111 645 kr
Lokaler f-skatt	1 327 299 kr	1 450 985 kr	1 434 968 kr	1 557 862 kr	1 541 032 kr	1 663 092 kr	1 645 408 kr	1 766 592 kr	1 748 011 kr	1 728 964 kr	1 709 439 kr
Årsavgifter medlemmar	573 kr/m ²	626 kr/m ²	619 kr/m ²	672 kr/m ²	665 kr/m ²	718 kr/m ²	710 kr/m ²	762 kr/m ²	754 kr/m ²	746 kr/m ²	738 kr/m ²
Årsavgift kr/kvm	2 673 kr/mån	2 922 kr/mån	2 890 kr/mån	3 138 kr/mån	3 104 kr/mån	3 350 kr/mån	3 314 kr/mån	3 558 kr/mån	3 521 kr/mån	3 482 kr/mån	3 443 kr/mån
Månadsavg (genomsnitt) för en lgh på ca 56 kv	2 317 m ²	2 317 m ²	2 317 m ²	2 317 m ²	2 317 m ²	2 317 m ²	2 317 m ²	2 317 m ²	2 317 m ²	2 317 m ²	2 317 m ²
Bostadsrättsyra	3,50%	3,75%	3,75%	4,00%	4,00%	4,25%	4,25%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	2,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Inflationsanväntande	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Hyresutveckling											

Fastigheten förvävas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. Prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1-31/12. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Känslighetsanalys

ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntanivå	1 327 299 kr	1 450 985 kr	1 434 968 kr	1 557 862 kr	1 541 032 kr	1 663 092 kr	1 645 408 kr	1 766 592 kr	1 748 011 kr	1 728 964 kr	1 709 439 kr
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och Dagens genomsnittsräntanivå + 1%	1 884 546 kr	2 008 232 kr	1 992 215 kr	2 115 109 kr	2 098 279 kr	2 220 339 kr	1 645 408 kr	1 766 592 kr	2 305 258 kr	2 286 211 kr	2 266 686 kr
Dagens genomsnittsräntanivå + 2%	2 441 793 kr	2 565 480 kr	2 549 463 kr	2 672 356 kr	2 655 526 kr	2 777 586 kr	1 645 408 kr	1 766 592 kr	2 862 505 kr	2 843 458 kr	2 823 933 kr
Dagens genomsnittsräntanivå - 1%	770 052 kr	893 738 kr	877 721 kr	1 000 614 kr	983 785 kr	1 105 845 kr	1 645 408 kr	1 766 592 kr	1 190 764 kr	1 171 716 kr	1 152 192 kr
Dagens räntanivå och Dagens inflationsnivå +1%	1 327 299 kr	1 451 083 kr	1 435 168 kr	1 558 169 kr	1 541 452 kr	1 663 630 kr	1 646 070 kr	1 767 384 kr	1 748 938 kr	1 730 033 kr	1 710 658 kr
Dagens inflationsnivå -1%	1 327 299 kr	1 450 888 kr	1 434 770 kr	1 557 560 kr	1 540 624 kr	1 662 574 kr	1 644 777 kr	1 765 846 kr	1 747 145 kr	1 727 974 kr	1 708 323 kr

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

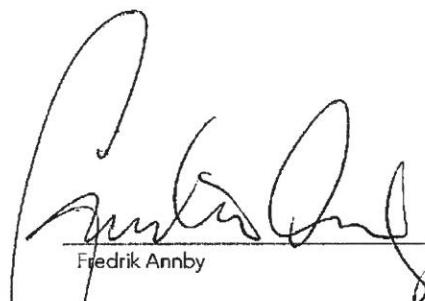
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 18 juni 2013

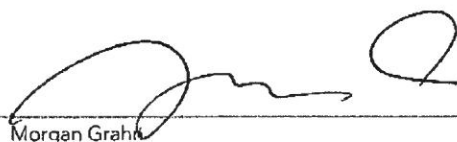
Bostadsrättsföreningen Killingen 21



John Kristiansson



Fredrik Annby



Morgan Grahn



Eva Landeståhl



Peter Sellin

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Killingen 21, org. nr 769610-3543 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, teknisk besiktningens utlåtande, bankoffert, aviseringslista, lokalhyreskontrakt, fastighetsöverlåtelseavtal, planritningar samt utdrag ur fastighetsregistret

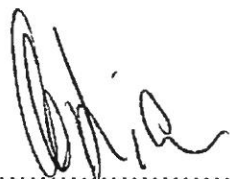
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningens protokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är initialt beräknad till 3,5 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

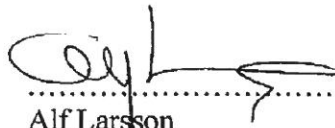
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

På grund 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 hållbara.

Stockholm 2013-06-25



Ole Lien



Alf Larsson

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