

2013092402078

# **Ekonomisk plan för Brf Stjärnfallet 21**

**Upplandsgatan 28, 30, 32, Stockholm**

Bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21, 113 28 Stockholm, org. nr: 769605-9653

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

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

**Bilagor:**

- Intyg från behöriga intygsgivare.
- Protokoll från teknisk besiktning.

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21 med org. nr: 769605-9653 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 1 augusti år 2000 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21 har upprättat denna nya ekonomiska plan att ersätta den tidigare planen som registrerats hos Bolagsverket den 2013-06-26. Bostadsrättsföreningens medlemmar fattade den 2013-06-19 stämmobeslut att förvärva fastigheten Stjärnfallet 21 genom ombildning. Föreningen kommer att tillträda fastigheten senast under kvartal fyra 2013. Anledningen till att ny plan upprättats är att uppslutningen sjunkit varpå föreningens lånebehov ökat.

Bostadsrättsföreningen har med Architector Fastigheter AB förhandlat om förvärv av fastigheten Stjärnfallet 21. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag (Jabetza Förvaltning AB), d.v.s. bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21 kommer att förvärva samtliga aktier i ett nystartat aktiebolag som i sin tur äger fastigheten Stjärnfallet 21. Fastigheten kommer efter förvärvet att transporteras till bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21 från aktiebolaget. Förutsatt att transporten godkänns och stämpelskatten fastställs till 1,5 % av taxeringsvärdet 2012 kommer aktiebolaget Jabetza Förvaltning AB att likvideras genom säljarens omsorg. I händelse av att även bolaget åläggs stämpelskatt skall föreningen avvakta med likvideringen och begära uppskov med erlagd stämpelskatt (1,5% av taxvärdet 2012) samt erlagga mellanskillnaden mellan bolagets stämpelskatt (4,25% av taxvärdet 2012) och redan erlagd stämpelskatt. Enligt aktieöverlåtelseavtalet skall Säljaren ersätta föreningen för denna mellanskillnad. Föreningen kommer således inte att drabbas av en högre stämpelskattkostnad än vad som beräknats i denna ekonomiska plan (1,5% av taxvärdet 2012).

Det nystartade bolaget kommer som sin enda tillgång att äga fastigheten Stjärnfallet 21 och aktierna i aktiebolaget ägs idag till 100 % av Architector Fastigheter AB.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Architector Fastigheter AB.

För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktier i aktiebolag en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på fastighetens taxeringsvärde för år 2012 om 149 200 000 kr.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Föreningen har efter offertförfarande upphandlat lån hos SEB.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under det fjärde kvartalet år 2013 och per tillträdesdatum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheten Stjärnfallet 21.

4612	6
4701	7
4702	7
4703	7
4704	7
4705	7
4706	7
4707	7
4708	7
VA:n	
1105	1
1110	1
1112	1
1202	2
1207	2
1212	2
4305A	3
4306	3
4401	4
4506	5
4507	5
4510	5
4602	6
4612	6
4701	7
4703	7

2018092402088

85,5	1,3875%	0,0000%
109	1,6821%	0,0000%
75	1,2171%	1,5358%
73	1,1847%	0,0000%
55	0,8926%	1,1263%
55,5	0,9007%	1,1365%
71,5	1,1603%	1,4641%
75	1,2171%	1,5358%
110	1,6975%	2,1419%
6 162	100,000%	100,000%

0 kr	0 kr
0 kr	0 kr
3 910 kr	46 925 kr
0 kr	0 kr
2 868 kr	34 412 kr
2 894 kr	34 725 kr
3 728 kr	44 735 kr
3 910 kr	46 925 kr
5 454 kr	65 445 kr
254 619 kr	3 055 425 kr

Kvm	Hyrn/kvm	Tot Årshyra
127	1 084 kr	137 652 kr
27,5	1 284 kr	35 304 kr
73	1 218 kr	88 906 kr
67,5	1 164 kr	78 540 kr
85,5	1 199 kr	102 542 kr
82,5	1 131 kr	93 276 kr
85,5	1 129 kr	96 540 kr
36,5	1 390 kr	50 732 kr
82,5	1 131 kr	93 276 kr
85,5	1 129 kr	96 542 kr
82,5	1 131 kr	93 274 kr
82,5	1 131 kr	93 274 kr
27,5	1 502 kr	41 305 kr
67,5	1 164 kr	78 539 kr
85,5	1 129 kr	96 542 kr
109	1 107 kr	120 683 kr
73	1 136 kr	82 906 kr
1280,5	1 156 kr	1 479 833 kr

Totalt Sum

Loknlyresgifter

Nr	Vån	Namn	Lokal	Kvm	Hyrn/kvm	Tot Årshyra*	Löptid	Moms
4285	By Kv	Axfood Sverige AB Outhyrd	Dutik Lager	1 178 25	1 950 kr - kr - kr	2 297 092 kr - kr - kr	2018-09-30	nej nej
				1 203	1 909 kr	2 297 092 kr		

\*Den totala Årshyran för lokaler är inklusive VA-tillägg.

Årsavgifterna är beräknad i relation till bostadsrätternas andelsutl i enlighet med föreningens stadgar.



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>ingens årliga kostnader</b>											
<u>ilkostnader</u>											
elopp	137 432 346 kr	137 432 346 kr	137 432 346 kr	137 432 346 kr	137 432 346 kr	137 432 346 kr	137 432 346 kr	137 432 346 kr	137 432 346 kr	137 432 346 kr	137 432 346 kr
er	4 672 700 kr	4 672 700 kr	4 672 700 kr	4 672 700 kr	4 672 700 kr	4 672 700 kr	4 672 700 kr	4 672 700 kr	4 672 700 kr	4 672 700 kr	4 672 700 kr
eringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
stnader	2 430 000 kr	2 478 600 kr	2 528 172 kr	2 578 735 kr	2 630 310 kr	2 682 916 kr	2 736 575 kr	2 791 306 kr	2 847 132 kr	2 904 075 kr	2 962 156 kr
<u>hållskostnader</u>											
ning underhåll	172 600 kr	176 052 kr	179 573 kr	183 165 kr	186 828 kr	190 564 kr	194 376 kr	198 263 kr	202 228 kr	206 273 kr	210 398 kr
<u>skostnader</u>											
äftsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
hetskatt	290 850 kr	296 667 kr	302 600 kr	308 652 kr	314 825 kr	321 122 kr	327 544 kr	334 095 kr	340 777 kr	347 593 kr	354 545 kr
inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
<b>årliga kostnader</b>	<b>7 566 150 kr</b>	<b>7 624 019 kr</b>	<b>7 683 045 kr</b>	<b>7 743 252 kr</b>	<b>7 804 663 kr</b>	<b>7 867 302 kr</b>	<b>7 931 194 kr</b>	<b>7 996 364 kr</b>	<b>8 062 838 kr</b>	<b>8 130 640 kr</b>	<b>8 199 799 kr</b>
<b>ingens årliga intäkter</b>											
hyreslägenheter	1 479 833 kr	1 509 430 kr	1 539 618 kr	1 570 411 kr	1 601 819 kr	1 633 855 kr	1 666 532 kr	1 699 863 kr	1 733 860 kr	1 768 537 kr	1 803 908 kr
lokaler	2 297 092 kr	2 297 092 kr	2 297 092 kr	2 386 005 kr	2 368 005 kr	2 366 005 kr	2 436 985 kr	2 436 985 kr	2 436 985 kr	2 510 094 kr	2 510 094 kr
gen ingående moms	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
intäkter garageplatser	733 800 kr	733 800 kr	733 800 kr	755 814 kr	755 814 kr	755 814 kr	778 488 kr	778 488 kr	778 488 kr	801 843 kr	801 843 kr
gifter medlemmar	3 055 425 kr	3 083 697 kr	3 112 535 kr	3 051 023 kr	3 081 026 kr	3 111 628 kr	3 049 189 kr	3 081 028 kr	3 113 504 kr	3 050 165 kr	3 083 953 kr
<b>årliga intäkter</b>	<b>7 566 150 kr</b>	<b>7 624 019 kr</b>	<b>7 683 045 kr</b>	<b>7 743 252 kr</b>	<b>7 804 663 kr</b>	<b>7 867 302 kr</b>	<b>7 931 194 kr</b>	<b>7 996 364 kr</b>	<b>8 062 838 kr</b>	<b>8 130 640 kr</b>	<b>8 199 799 kr</b>

antagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,40%  
 insantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.  
 förhandlingar bostadslägenheter 2,00% Årligen  
 förhandlingar kommersiella lokaler och garage 3,00% Vart tredje år

iosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas.  
 len har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 7 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

vera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.





## I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21's förvärv av fastigheten Stjärnfallet 21 i Stockholm, via förvärv av aktierna i ett av Architector Fastigheter AB helägt nystartat dotteraktiebolag (Jabetza Förvaltning AB).

Medlemmarna har vid föreningsstämma den 19 juni 2013 beslutat att förvärva fastigheten genom ombildning via förvärv av aktierna i Jabetza Förvaltning AB.

Denna ekonomiska plan skall ersätta den tidigare ekonomiska planen som registrerats hos Bolagsverket den 26 juni 2013.

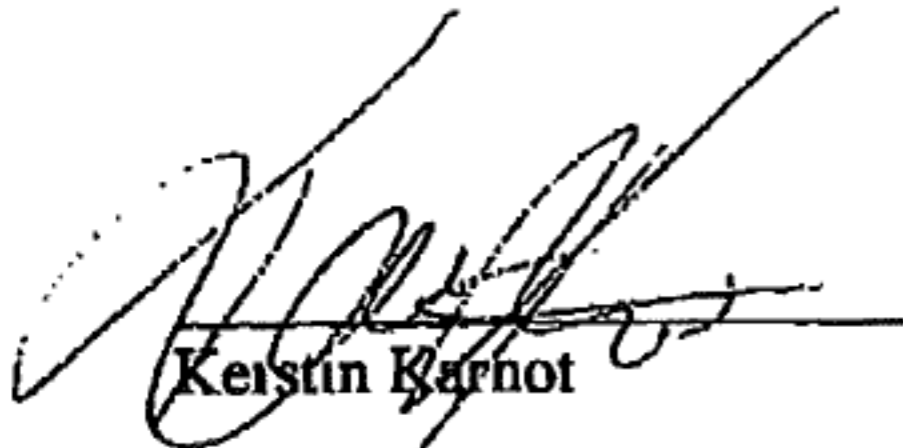
De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.

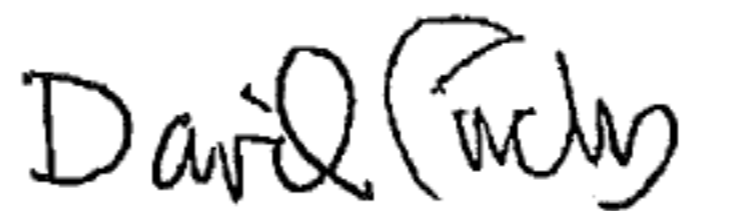
Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

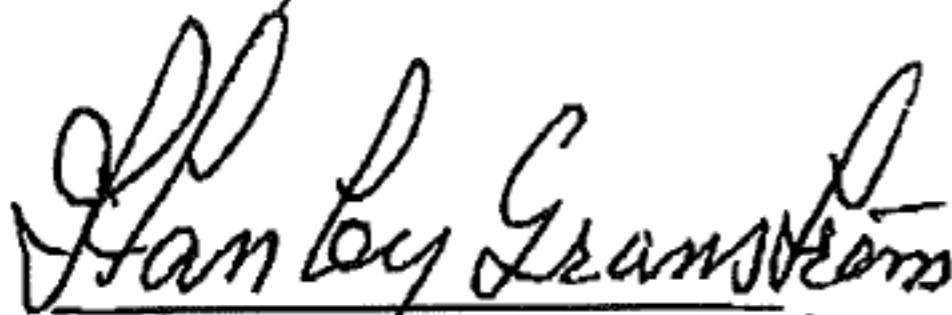
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm den 19 september år 2013

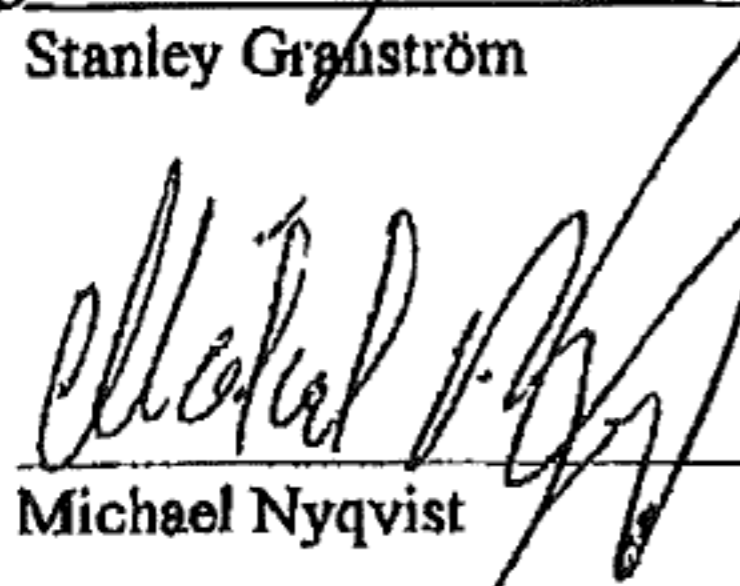
Bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21

  
Kerstin Kärrnot

  
David Fuchs

  
Stanley Granström

  
Anders Andersson

  
Michael Nyqvist

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat en ny ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Stjärnfallet 21, Stockholm (769605-9653) och får i anledning av detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis och stadga, utdrag från fastighetsdata och teknisk besiktningsrapport, lokalhyresavtal samt låneoffert) samt i övrigt med för oss kända förhållanden. Vi vill allmänt påpeka risk för hyresbortfall p g a avflyttning eller när hyresmarknaden förändras.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Lån med korta löptider får anses innebära en osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

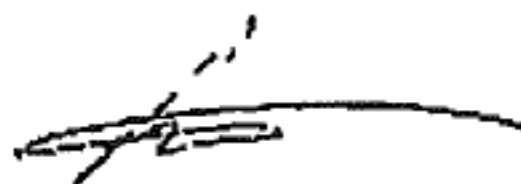
Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter. Vi noterar att föreningen har reserverat medel till täckande av bedömt underhållsbehov. Vi noterar vidare att i planen uppgivna ytor inte baseras på uppmätningar enligt dagens norm.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett de ekonomiska- och skattemässiga konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

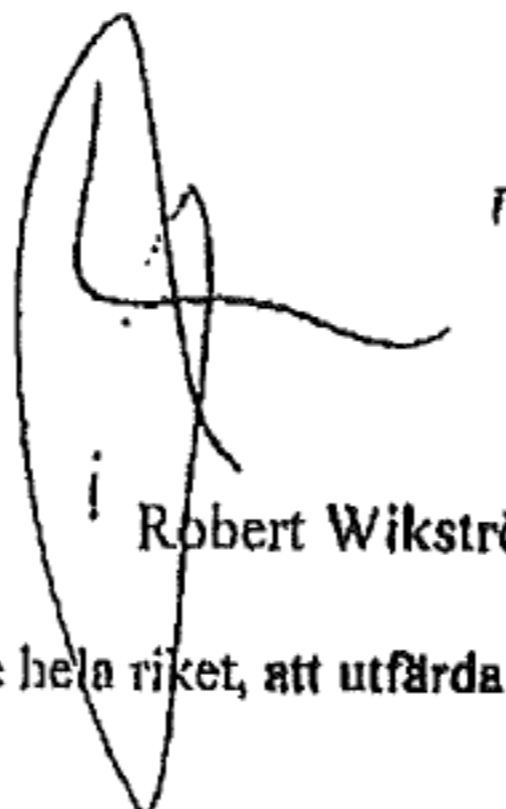
Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 85 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 2 lokaler. Föreningens hus består av en byggnad varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 23 september 2013



Lennart Fällström



Robert Wikström

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



På fastigheten finns ett flerbostadshus med en matvarubutik i gatuplan, med underliggande garageplan vilket inrymmer 39 garageplatser och 1 Mc-plats. Byggnaden inrymmer idag 85 bostadslägenheter samt 1 matvarubutik, 1 lagerlokal, garageplan och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Samtliga lägenheter, förutom två, lgh nr 4310 och lgh nr 4702 är för närvarande uthyrda. Ytterligare två lägenheter, nr 4107 och nr 4409 är uppsagda av hyresvärden och bedöms bli vakanta under första kvartalet 2013.

Samtliga lokaler förutom en (nr 4286) är för närvarande uthyrda. Den ekonomiska planen tar ej upp hyra för den vakanta lagerlokalen.

De vakanta lägenheterna kommer efter föreningens tillträde att upplåtas med bostadsrätter och säljas på den öppna marknaden efter föreningens tillträde av fastigheten. Föreningens vinst om ca 4 000 000 kr kommer att tillskjutas renoveringsfonden.

Föreningen räknar med att finansiera förvärvet genom:

- Lån i SEB	137 432 346 kr
- Säljrevers	6 966 050 kr
- Lån ur egen renoveringsfond	9 263 275 kr
- Insatser per till tillträdet	<u>175 850 579 kr</u>
	329 512 250 kr

Föreningen räknar med att lösa säljreversen samt att återföra lånet från renoveringsfonden under det första året eftersom flera hyreslägenheter beräknas upplåtas med bostadsrätt under det kommande året. Enligt villkoren i säljreversen skall den amorteras motsvarande insatsen för de hyreslägenheter som upplåtas med bostadsrätt. Amorteringen skall dock ske först när föreningen återfört de pengar som lånats ur renoveringsfonden. Eftersom reversen beräknas lösas under inom ett år upptages ingen räntekostnad för reversen. Den ekonomiska planen upptar dessutom inte någon ränteintäkt för medel i renoveringsfonden vilken är högre än räntekostnaden för reversen.

Fastigheten är ej registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Beträffande byggnadens skick hänvisas till bilagt besiktningssprotokoll.



**B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden**

Fastighetsbeteckning: Stjärnfallet 21  
Adress: Upplandsgatan 28, 30, 32  
113 28 Stockholm

Tomtens areal: 1 429 kvm

Bostadsarea: 6 162 kvm (85 lgh)  
Lokalarea: 1 203 kvm (2 enheter)  
7 365 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

**Byggnad**

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört omkring 1967. Byggnaden med adress Upplandsgatan 28, 30 och 32 har 7 våningsplan samt entréplan, garageplan, källarplan och vind.

Byggnaden inrymmer 85 bostäder, 1 matvarubutik samt 1 lagerlokal. Byggnaden har tre bostadsentréer samt en entré till matvarubutiken i gatuplan och infart till garaget med adress Kungstensgatan. En hiss i varje entré. Hissen från källarplan upp till plan 6.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna i källaren i byggnaden.

**Gemensamma anordningar**

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme från undercentral.

Ventilation: Bostäder: Mekanisk frånluft. Tilluft via spaltventiler i fönster.

Lokaler och garage: Mekanisk till – och frånluft med separata aggregat.

El: Huvudelcentraler är belägna i källaren.

Sophantering: Sopnedkast i respektive trapphus till sopsäcksväxlare belägna i garaget.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El, VA samt ComHem.

Hiss: Det finns totalt 3 linhissar för 6 personer motsvarande 480 kg.

### **Gemensamma utrymmen**

Tvättavdelning: Tvättstugor belägna i källarplan med adresserna Upplandsgatan 30 och Upplandsgatan 32. Tvättstugorna innefattar totalt 4 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 2 torkskåp och 2 manglar.

### **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Hårdgjord mark på terrassbjälklag med planteringar i lådor samt sandlåda. 3 betongtrappor med smidesräcken.

### **Garage och Parkering**

Byggnaden innefattar ett garageplan på våning -1 med plats för 39 st garageplatser och 1 st Mc-plats. Infart från Kungstensgatan.

### **Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Fastigheten belastas inte av några servitut. Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

### **Planbestämmelser**

Tomtindelning:

Stadsplan: Stjärnfallet, del av, 1961-07-10, akt 0180-5688.

### **Tomt**

Äganderätt om 1 429 kvm.

### **Byggnadsdisposition**

#### Upplandsgatan 28, 30 och 32:

- Källare vån -2: Källaren inrymmer tvättstugor, driftsutrymmen, lagerlokal, el-central, värmeundercentral, lägenhetsförråd, pumpgrop, toalett- och duschutrymmen samt förrådsutrymmen.
- Garageplan vån - 1: Garage med infart från Kungstensgatan. Garageplatser för bilar (39 st samt 1 st Mc-plats). Pumprum, fläktutrymme för garaget, grovsoprum, fettavskiljare samt kylutrustning för matvarubutik.
- Entréplan/bottenvåning: Entré till bostäder samt matvarubutik.



- Våningsplan 1-6: Bostadslägenheter,  
Våningsplan 7: Bostadslägenheter, hissmaskinrum och driftsutrymmen.  
Våningsplan(vind): Krypvind och fläktrum.

### **Teknisk beskrivning**

- Grundläggning: Grundmurar av betong till berg.  
Stomme: Armerad betong.  
Bjälklag: Armerad betong.  
Ytterväggar: Murad lättbetong som bärande stomme.  
Trapphus entré: Naturstensgolv, målad puts på vägg och målade tak eller undertak. Handledare och räcke.  
Yttertak: Falsad plåt.  
Fasadbehandling: Stensockel, betongelement och fasadtegel. Eternitskivor i vissa bröstningar.  
Balkonger: Franska balkonger.  
Fönster: 2- glas träfönster kopplade med bågar och utvändig aluminiumbeklädnad. Aluminiumfönster i lokaler.  
Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme från undercentral.  
Ventilation: Bostäder: Mekanisk frånluft. Tilluft via spaltventiler i fönster.  
Lokaler och garage: Mekanisk till – och frånluft med separata aggregat.  
Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) för bostäderna ska genomföras under 2013. Säljaren skall ombesörja och bekosta besiktning med godkänt resultat.  
Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) för lokalerna ska genomföras under 2013. Säljaren skall ombesörja och bekosta besiktning med godkänt resultat.

### **Bostädernas biutrymmen**

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i källaren.

### Kortfattad rumsbeskrivning

- Allmänt: Varierande standard i lägenheterna. Golv i vardagsrum är belagda med parkett, övriga golv belagda med parkett, linoleum- eller plastmatta i kök. Väggarna är målade eller tapetserade.
- Köksinredningar: Diskbänk, elspis med ugn, spiskåpa eller kolfilterfläkt, kyl- och frys. Skåpinredning i huvudsak från byggnadsåret. Inredning och utrustning är av blandad karaktär och ålder.
- Badrum: Klinker på golv och väggarna är beklädda med kakel. Målade tak. Utrustningen består av badkar eller duschplats samt wc-stol samt tvättställ samt vattenradiator. Vissa lägenheter har installerat tvättnaskin.

### Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras från och med föreningens tillträde.

### Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 4 april år 2013 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 26 500 000 kr plus 190 000 kr (felsummering i besiktningssammanställningen). Utöver dessa brister reserveras 350 000 kr för utredning och reduktion av ljudstörningar hänförliga till matvarubutiken Wasahallen. Då det inte gått att säkerställa ev. förekomst av asbest i fogar i badrum avsätts ytterligare 700 000 kr vid badrumsrenoveringar för ev. saneringsåtgärder.

En avsättning till reparationsfonden på 23 740 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten. Utöver denna avsättning kommer vinsten från försäljningen av de vakanta om ca 4 000 tkr att tillföras föreningens reparationsfond.

Reparationsfonden kommer totalt att uppgå till 27 740 000 kr efter dessa avsättningar och efter det att föreningen återlagt lånet från renoveringsfonden..



## C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Anskaffningskostnader för fastigheten

Köpeskilling för fastigheten		300 000 000 kr	
Lagfart	1,5%	2 238 000 kr	*
Pantbrev	2%	2 533 000 kr	**
Ombildningskostnad		1 001 250 kr	
Reservavsättning till reparationsfond		23 740 000 kr	***
<b>Totala anskaffningskostnader:</b>		<b>329 512 250 kr</b>	<b>329 512 250 kr****</b>

\*Lagfärtskostnaden baseras på taxeringsvärdet FIF 2010.

\*\*Pantbrev finns upplagna upp till 10 800 000 kr.

\*\*\*Tillkommer vinst efter försäljning av vakanta lägenheter ca 4 Mkr.

\*\*\*\* Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2013

	Taxeringsvärde			
Bostäder	145 000 000 kr	1210 kr/lgh	102 850 kr	kommunal bostadsavgift
Lokaler	18 800 000 kr	1,0%	188 000 kr	fastighetsskatt
<b>Totalt</b>	<b>163 800 000 kr</b>		<b>290 850 kr</b>	

## D. Finansieringsplan

Nya lån

SEB	137 432 346 kr
Säljarrevers	6 966 050 kr
Lån egen reparationsfond	9 263 275 kr
	<b>153 661 671 kr</b>

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>
SEB	34 358 087 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	2,75%
SEB	34 358 087 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,00%
SEB	34 358 087 kr	Pantbrev	6 år	6 år	3,75%
SEB	34 358 087 kr	Pantbrev	8 år	8 år	4,10%
Säljarrevers*	6 966 050 kr	-	7 år	7 år	2,50%
Lån rep fond	9 263 275 kr				
	<b>153 661 671 kr</b>				

Summa lån

153 661 671 kr

## Privata insatser för lgh\*\*

175 850 579 kr

175 850 579 kr

Summa insatser

175 850 579 kr

## Totala skulder och eget kapital

329 512 250 kr

\*Räntan för reversen är 2,50% år 1 och ökar successivt. År 2 är räntan 3 % och år 3-5. 4%. År 7 är räntan 7%.

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



## E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

<b>Kapitalkostnader</b>	
Räntor SEB	4 672 700 kr
Amortering	- kr
Räntor Säljarrevers	- kr *
Finansieringsnetto	4 672 700 kr

\*Räntekostnaden för reversen kvittas mot föreningens ränteintäkter. Reversen planeras amorteras till fullo under år 1 då flera hyreslgh kommer upplåtas med bostadsrätt.

<b>Driftkostnader inkl moms i förekommande fall</b>	
Ekonomisk förvaltning	150 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	200 000 kr
Elförbrukning	250 000 kr
Vattenförbrukning	220 000 kr
Uppvärmning	1 175 000 kr
Sophämtning	135 000 kr
Städning	100 000 kr
Underhåll hyreslägenhet	50 000 kr
Kabel tv	60 000 kr
Försäkring	90 000 kr
	2 430 000 kr

<b>Avsättning för underhåll</b>	
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (0,1 % av fastighetens taxeringsv.)	172 600 kr
<b>Övriga avsättningar</b>	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
<b>Övriga kostnader</b>	
Tomträttsavgäld	- kr
Fastighetsskatt	290 850 kr
Statlig inkomstskatt	- kr
	463 450 kr

**Summa kostnader: 7 566 150 kr**

<b>Årsavgifter</b>	
4881,5 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	626 kr
	3 055 425 kr
<b>Övriga intäkter</b>	
Intäkter från brf's hyresrätter	1 479 833 kr
Avdragen ingående mervärdesskatt	- kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler	2 297 092 kr *
Intäkt 39 st garageplatser, 1 Mc-plats	733 800 kr
	7 566 150 kr

\*I hyran är angiven inklusive vattentillägg.

**Summa intäkter: 7 566 150 kr**

Redovisning av lägenheter och lokaler						
Nr	Vån	Name	Namn	Kvm	Andel (Alla)	Andel (Eklplan)
4101	1			72	1,1685%	1,4744%
4102	1			67,5	1,0954%	1,3822%
4103	1			27,5	0,4933%	0,6224%
4104	1			76	1,2334%	1,5563%
4105	1			127	1,9598%	0,0000%
4106	1			77,5	1,2577%	1,5870%
4107	1			82	1,3307%	1,6791%
4108A-B	1			126	1,9444%	2,4535%
4109	1			77	1,2496%	1,5768%
4110	1			27,5	0,4933%	0,0000%
4111	1			67,5	1,0954%	1,3822%
4112	1			73	1,1847%	0,0000%
4201	2			85,5	1,3875%	1,7508%
4202	2			67,5	1,0954%	0,0000%
4203	2			27,5	0,4933%	0,6224%
4204	2			76,5	1,2415%	1,5665%
4205A	2			36,5	0,6547%	0,8261%
4205B	2			85,5	1,3875%	0,0000%
4206	2			82,5	1,3389%	1,6894%
4207	2			82,5	1,3389%	0,0000%
4208	2			125,5	1,9367%	2,4438%
4209	2			77,5	1,2577%	1,5870%
4210	2			27,5	0,4933%	0,6224%
4211	2			67,5	1,0954%	1,3822%
4212	2			85,5	1,3875%	0,0000%
4301	3			85,5	1,3875%	1,7508%
4302	3			67,5	1,0954%	1,3822%
4303	3			27,5	0,4933%	0,6224%
4304	3			76,5	1,2415%	1,5665%
4305A	3			36,5	0,6547%	0,0000%
4305B	3			85,5	1,3875%	1,7508%
4306	3			82,5	1,3389%	0,0000%
4307	3			82,5	1,3389%	1,6894%
4308	3			125,5	1,9367%	2,4438%
4309	3			77,5	1,2577%	1,5870%
4310	3			27,5	0,4933%	0,6224%
4311	3			67,5	1,0954%	1,3822%
4312	3			85,5	1,3875%	1,7508%
4401	4			85,5	1,3875%	0,0000%
4402	4			67,5	1,0954%	1,3822%
4403	4			27,5	0,4933%	0,6224%
4404	4			76,5	1,2415%	1,5665%
4405A	4			36,5	0,6547%	0,8261%
4405B	4			85,5	1,3875%	1,7508%
4406	4			82,5	1,3389%	1,6894%
4407	4			82,5	1,3389%	1,6894%
4408	4			125,5	1,9367%	2,4438%
4409	4			77,5	1,2577%	1,5870%
4410	4			27,5	0,4933%	0,6224%
4411	4			67,5	1,0954%	1,3822%
4412	4			85,5	1,3875%	1,7508%
4501	5			85,5	1,3875%	1,7508%
4502	5			67,5	1,0954%	1,3822%
4503	5			27,5	0,4933%	0,6224%
4504	5			76,5	1,2415%	1,5665%
4505A	5			36,5	0,6547%	0,8261%
4505B	5			85,5	1,3875%	1,7508%
4506	5			82,5	1,3389%	0,0000%
4507	5			82,5	1,3389%	0,0000%
4508	5			125,5	1,9367%	2,4438%
4509	5			77,5	1,2577%	1,5870%
4510	5			27,5	0,4933%	0,0000%
4511	5			67,5	1,0954%	1,3822%
4512	5			85,5	1,3875%	1,7508%
4601	6			85,5	1,3875%	1,7508%
4602	6			67,5	1,0954%	0,0000%
4603	6			27,5	0,4933%	0,6224%
4604	6			76,5	1,2415%	1,5665%
4605A	6			36,5	0,6547%	0,8261%
4605B	6			85,5	1,3875%	1,7508%
4606	6			82,5	1,3389%	1,6894%
4607	6			82,5	1,3389%	1,6894%
4608	6			125,5	1,9367%	2,4438%
4609	6			77,5	1,2577%	1,5870%

Avgift per månad	Avgift per år
3 754 kr	45 048 kr
3 519 kr	42 233 kr
1 585 kr	19 018 kr
3 963 kr	47 551 kr
0 kr	0 kr
4 041 kr	48 489 kr
4 275 kr	51 305 kr
6 247 kr	74 964 kr
4 015 kr	48 177 kr
0 kr	0 kr
3 519 kr	42 233 kr
0 kr	0 kr
4 458 kr	53 495 kr
0 kr	0 kr
1 585 kr	19 018 kr
3 989 kr	47 864 kr
2 103 kr	25 242 kr
0 kr	0 kr
4 301 kr	51 618 kr
0 kr	0 kr
6 222 kr	74 667 kr
4 041 kr	48 489 kr
1 585 kr	19 018 kr
3 519 kr	42 233 kr
0 kr	0 kr
4 458 kr	53 495 kr
3 519 kr	42 233 kr
1 585 kr	19 018 kr
3 989 kr	47 864 kr
0 kr	0 kr
4 458 kr	53 495 kr
0 kr	0 kr
4 301 kr	51 618 kr
6 222 kr	74 667 kr
4 041 kr	48 489 kr
1 585 kr	19 018 kr
3 519 kr	42 233 kr
4 458 kr	53 495 kr
4 458 kr	53 495 kr
3 519 kr	42 233 kr
1 585 kr	19 018 kr
3 989 kr	47 864 kr
2 103 kr	25 242 kr
4 458 kr	53 495 kr
0 kr	0 kr
0 kr	0 kr
6 222 kr	74 667 kr
4 041 kr	48 489 kr
0 kr	0 kr
3 519 kr	42 233 kr
4 458 kr	53 495 kr
4 458 kr	53 495 kr
0 kr	0 kr
1 585 kr	19 018 kr
3 989 kr	47 864 kr
2 103 kr	25 242 kr
4 458 kr	53 495 kr
4 301 kr	51 618 kr
4 301 kr	51 618 kr
6 222 kr	74 667 kr
4 041 kr	48 489 kr