

201407170603

**EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
BRF MAKRILLEN 36
ORG. NR: 769628-3261
STOCKHOLM**

201407170604

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
2.1	Fastighetens beteckning och areal mm.....	3
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning.....	4
2.3	Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning	4
2.4	Gemensamma anordningar	4
2.5	Framtida underhållsbehov	4
2.6	Försäkring.....	4
2.7	Taxeringsvärde	5
2.8	Servitut.....	5
3	ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4	FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	5
5	FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	5
5.1	Kapitalkostnader, finansiering.....	5
5.2	Driftskostnader.....	6
5.3	Skatter.....	6
5.4	Fondavsättningar.....	7
5.5	Avskrivningar.....	7
5.6	Nyckeltal.....	7
6	ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter mm.....	8
7	EKONOMISK PROGnos.....	9
8	KÄNSLIGHETSANALYS	10
8.1	Känslighetsanalys I.....	10
8.2	Känslighetsanalys II.....	10
9	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	11
10	INTYg	12
11	FDS-UTDRAG.....	13

201407170605

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Makrillen 36 org nr 769628-3261 är registrerad 2014-06-24 hos Bolagsverket. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen kommer att förvärva fastigheten genom transportköp från nuvarande ägare Tomida Fastighets AB. Fastigheten förvärvas tomställd och upplåtelse ska ske efter en genomgripande renovering som beräknas vara klar i oktober 2014.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan avseende fastighetens förvärv m m avser slutliga kostnader.

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

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Makrillen 36 i Stockholms kommun
Adress:	Långsjövägen 56, 125 30 Älvsjö
Bostadsarea: (inkl biarea)	500 varav (biyta) 120 kvm
Markarea	867 kvm friköpt tomt
P-platser	6 st

Servitut Vattenledning last Akt: 01.IM2-73/2282.1
Servitut Elledning last Akt: 01-IM2-73/3134.1

Plan Stadsplan 0180-3309 Stadsplan dat. 1947-08-29
Plan Tomtindelning 0180-B121/1972 Tomtindelning dat.1972-11-16

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

Byggnad i två våningar uppförd i slutet av 1800-talet och tillbyggd under tidigt 1900-tal med hel källare och inredd vind. Byggnaden har uppförts och tillbyggs innan nuvarande gällande detaljplan som innebär begränsningar i storlek, utformning etc. Byggnaden innehåller idag sex tomställda lägenheter, typkod 320, som kommer att genomgå en omfattande renovering. Renoveringen pågår och beräknas vara klar i oktober 2014. Renoveringen omfattar nya ytskikt, ut- och invändigt, ny el, ny vvs, ny dränering, omlagt tak inklusive vattenavrinning, källargolven urbilade med ny isolering och vattenburen golvvärme. Grundmurar i betonghålstén, bjälklag i trä och betong, yttertak i tegel, stomme i trä, fasad i puts och fönster i kopplade 2- och nya 3 glas. Ventilation självdrag/mekanisk frånluft. Uppvärmning sker från en nyligen installerad bergvärmepump. Tomten finplaneras med gräsytor, uteplatser och utstakade p-platser.

2.3 Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning

Byggnaden skall komma att inrymma 6 stycken bostadslägenheter om 3-5 ROK i etage efter renovering. Tidpunkt för upplåtelse och inflyttning beräknas ske okt-nov 2014 efter slutförd renoveringen och godkänd kontrollbesiktning. Innan upplåtelse sker av lägenheter kommer byggnaden och lägenheter att besiktigas. Lägenheterna kommer att erhålla nytt kök med kyl/frys, elspis med häll, spisfläkt. Golv utav massiv furu i all rum utom badrum och källardelen som erhåller klinkergolv. Målade väggar. Badrum med dusch, wc och handfat. Kaklade väggar och klinkergolv med värmeslingor i el. Varje lägenhet utrustas med egen tvättmaskin och torktumlare. Omfattning av mark kommer att framgå av bilaga till upplåtelseavtalet. Efter entreprenad skall fastigheten och lägenheter motsvara nyskick.

2.4 Gemensamma anordningar

Trädgård, p-platser. Förråd, Elcentral och rum för värmeanläggning.

2.5 Framtida underhållsbehov

Renovering av byggnad kommer att ske under sommaren 2014. Ny el, vvs, renovering av yttertak, ny dränering, renovering av lägenheter, markanläggning med p-platser etc. Inget underhållsbehov utöver löpande förvaltningsåtgärder bedöms föreligga under kommande tioårsperiod. Vid tillfälle för upplåtelse av lägenheterna kommer besiktningsprotokoll över fastighetens status att finnas tillgängligt.

201407170607

2.6 Försäkring

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde i ett försäkringsbolag.

Mark 29,21%
Byggn. 70,29%

2.7 Taxeringsvärde

Fastigheten är idag taxerad som hyresfastighet med typkod 320 hyreshusenhet huvudsakligen bostäder med ett nuvarande taxeringsvärde uppgående till 3 904 000 kr (2013). Markvärde 1 160 000 kr och byggnadsvärde 2 744 000 kr.

Servitut: Se utdrag från FDS, bilaga

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN

Köpeskilling för fastighet		14 000 000
Ombyggnads- och reparationskostnader		6 000 000
Ombildningskostnader		110 000
Pantbrevskostnader (bef. Pantbrev)	4 060 000	39 175
Övrigt kassa/dispositonsfond		110 825
Stämpelskatt lagfartskostnader		212 325
Summa anskaffningskostnad		<u>20 472 325</u>

29,71%
70,29%

Finansieringsplan

Ny belåning i kreditinstitut	6 000 000
Insatser från medlemmar	14 472 325
Summa finansiering	<u>20 472 325</u>

4. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Hyra, 6 p-platser (300 kr/mån)	21 600:-
Årsavgifter (522 kr/kvm)	<u>260 911:-</u>
Summa intäkter	282 511:-

5. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

5.1 Kapitalkostnader, finansiering

Föreningen avser att uppta amorteringsfria lån och vid konvertering begära fortsatt amorteringsfrihet. Amortering kan komma att göras då det uppstår överskott i föreningens löpande verksamhet. Kapitalkostnader vilka beräknas vara giltiga för närmaste 2-5-årsperioden. Genomsnittsräntan är antagen till ett viktat genomsnitt om 3,07 %. Om räntenivåerna vid beräknade bindningstider skulle förändras intill upplåtelse av lägenheter kommer lånen att läggas om för att motsvara den antagna räntan enligt denna ekonomiska plan.

201407170608

Långivare	Belopp	Ränta	Bundet tom	Räntekostnad/år
SHB	3 000 000	2,64%	2 år	79 200
SHB	3 000 000	3,50%	5 år	105 000
Summa	6 000 000			184 200

5.2 Driftskostnader

Värme VA El*	41 107 kr
Renhållning	5 830 kr
Försäkr.	5 168 kr
Rep./underhåll, div	10 000 kr
Förvaltning, skötsel	25 000 kr
Summa driftskostnader	87 105

* Bostadsrättshavare betalar själva kostnader för elvärmeslingor i badrumsgolv samt utrustas med egen tvättmaskin vars kostnad respektive medlem står för. I posten förvaltning skötsel innebär att medlemmar gör egen insats såsom gräsklippning, städarbete etc.

5.3 Skatter

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt/ kommunal avgift beräknas utgå med 7 302 kr för bostäder (1 217 kr/lgh) max 0,3 % av taxeringsvärdet.

Summa **7 302 kr**

Inkomstskatt

Ingen inkomstskatt utgår då schablonintäkt för s.k. äkta bostadsrättsförening avskaffats from år 2007.

201407170609

5.4 Fondavsättningar

Till underhållsfond skall avsättningar göras enligt styrelsens underhållsplan. Intill dess att en underhållsplan är upprättad görs avsättningar med 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Kostnad för avsättning till underhållsfond (0,1 % * 3 904 000) = 3 904 kr

Summa kostnad för underhållsfond. 3 904 kr

Summa kostnader 282 511 kr

5.5 Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningen bedöms göra en redovisningsmässig avskrivning om ca 110 000 kr per år beräknat utifrån byggnadsvärdet och aktivering av 20 % av ombyggnadskostnaden. Avskrivningsperiod om 100 år. Föreningen beräknas göra ett bokföringsmässigt underskott men ha en balanserad likviditet.

5.6 Nyckeltal (SEK)

Anskaffningskostnad per kvm		40 945 kr
Belåning per kvm år 1		12 000 kr
Insats/upplåtelseavgift per kvm		28 945 kr
Driftskostnad per kvm år 1		174 kr
Årsavgift per kvm år 1		522 kr

Transportkost

6. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER MM

201407170610

LGH	RoK	yta kvm	avg / kvm	andelstal %	insats i kr	årsavgift i kr	avgift per månad
(B)1003	5	94	522	18,8000%	2 720 797 ✓	49 051	4 088
(C)1001	5	90	522	18,0000%	2 605 019 ✓	46 964	3 914
(A)1002	4	68	522	13,6000%	1 968 236 ✓	35 484	2 957
(D)1102	3	68	522	13,6000%	1 968 236 ✓	35 484	2 957
(F)1101	4	90	522	18,0000%	2 605 019 ✓	46 964	3 914
(E)1103	4	90	522	18,0000%	2 605 019 ✓	46 964	3 914
Summa		500	522,0	100,0000%	14 472 325	260 911	21 743

I yta kvm ingår biyta i lägenheterna 1001, 1002 och 1003. Detta innebär att även andelstalet är beräknade inklusive biyta i lgh. Byta är för lgh 1001: 44 kvm, 1002: 32 kvm och 1003: 44 kvm och avser del i källarplan. Andelstal är beräknat utifrån lägenhetens yta som andel av den totala ytan (bo- och biyta). Alla medlemmar ska, utöver avgiften, även betala hushållsel (ingår även elgolvvärme samt förbrukning tvätt- och tork) samt ha hemförsäkring.

EDÉ

7. EKONOMISK PROGNOSEN

Prisläge 2014	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader							
Räntor	184200	184200	187200	190200	193200	211200	226200
Driftskostnader	77105	78647	80220	81824	83461	85130	93991
Fondavsättningar	3904	3982	4062	4143	4226	4310	4759
Underhållskostnader	10000	10200	10404	10612	10824	11041	12190
Övriga kostnader							
Fastighetsskatt	7302	7448	7597	7749	7904	8062	8901
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	282511	284477	289483	294528	299615	319743	346041
Intäkter år	1	2	3	4	5	6	11
Nettoavgift	260911	262445	267010	271606	276234	295895	319710
Övriga intäkter	21600	22032	22473	22922	23381	23848	26330
Summa Intäkter	282511	284477	289483	294528	299615	319743	346041
Årsavgift/kvm/år	522	525	534	543	552	592	639

Prognosen bygger på en årlig inflation om 2 % och att den korta räntan ökar med 0,1 % from år 3 tom år 11. Långa räntan höjs from år 6 till 4 % och ligger fast tom år 11.

8. KÄNSLIGHETSANALYS

8.1. Känslighetsanalys I

Känslighetsanalysen visar vilken årsavgift som föreningen behöver ta ut årligen för att kompensera förändringar i olika ränte- och inflationsutfall. Beräkningen bygger på underlagen i den ekonomiska prognosen och utifrån avvikelse i angiven räntesats.

Avvikelse EK PR	år 1	år 2	år 3	år 4	år 5	år 6	år 11
Inflation -1 %	282511	293194	297187	302690	307203	326226	346497
Inflation +1 %	282511	295160	301198	308827	315550	336869	370022
Ränta -1 %	222511	234177	239183	245728	251315	271443	297741
Ränta +1 %	342511	354177	359183	365728	371315	391443	417741
Ränta +2 %	402511	414177	419183	425728	431315	451443	477741

8.2 Känslighetsanalys II

Denna analys visar hur föreningens skulder respektive kostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Anslutningsgrad 100 % betyder att samtliga ombildas, 90 % betyder att 90 % av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv. Uteblivna insatser man lånefinansierar med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen.

Anslutningsgrad	Föreningens skulder år 1 (SEK)	Skuldsättning (%)	Kostnader år 1 (SEK)	Kostnadsökning (%)
100%	6000000	29%	282511	
90%	7447233	36%	326941	16%
80%	8894465	43%	371371	31%
70%	10341698	51%	415801	47%
60%	11788930	58%	460231	63%
50%	13236163	65%	504661	79%
40%	14683395	72%	549091	94%
30%	16130628	79%	593521	110%
20%	17577860	86%	637951	126%
10%	19025093	93%	682381	142%

Not. Kalkylen bygger på lånefinansierade uteblivna insatser, oförändrad viktad låneränta samt bruttokostnader, dvs. före hyror m.m.

201407170613

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

För bostadsrätter skall erläggas årsavgift till bekostande av löpande utgifter som amorteringar och räntor å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning m m samt kostnader för uppvärmning och varmvatten.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats, kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

- Fond för yttre underhåll
- Dispositionsfond

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

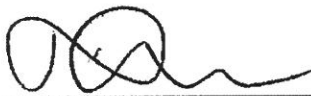
Stockholm den 2014-06-28



Thomas Eriksson



Daniel Eriksson



Therese Eriksson

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Makrillen 36, org.nr 769628-3261, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

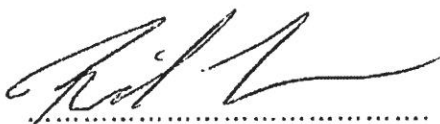
Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert. Ett högre ränteläge i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter. Dock har vi besökt fastigheten och tagit del av planritningar samt muntlig beskrivning av fastighet och försäljning.

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

På grundval 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 som hållbara och rimliga.

Stockholm 2014 - 07. - 09



Rikard Johansson
Reg. Fastighetsmäklare
Ombildningskonsulten Stockholm KB



Hannes Persson
Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap
Ombildningskonsulten Stockholm KB

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

Vi har utöver planen tagit del av följande handlingar:

- a) Registreringsbevis för Brf Makrillen 36
- b) Stadgar för Brf Makrillen 36
- c) Fastighetsdatautdrag avseende Stockholm Makrillen 36
- d) Datschavärdering Stockholm Makrillen 36
- e) Planritningar och teknisk beskrivning
- f) Plankarta Stockholm Makrillen 36
- g) Prognos över värmekostnader
- h) Ränteindikerande bankoffert

201407170600

- i) Köpeavtal/*-brev*
- j) Entreprenadavtal
- k) Detaljplan