

# **EKONOMISK PLAN**

**för**

**Bostadsrättsföreningen Singel**

**Stockholms kommun**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- G. Sammanställning upplåtelse- och årsavgifter
- H. Särskilda bestämmelser
- I. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11
- J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Singel (nedan kallad Föreningen) som ansökt om registrering och registrerats hos Bolagsverket 2015-11-17 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Bostadsrättsföreningens organisationsnummer är 769631-1997.

Fastigheten Stockholm Ölännen 3 (nedan kallad Fastigheten) ägs av Royal Fastighet AB, 556945-8432 (nedan kallad Ägaren). Ägaren avser att sälja Fastigheten till ett dotterbolag (nedan kallad Bolaget). Föreningen avser att genom ett bolagsförvärv förvärva Fastigheten enligt överlåtelseavtal för ett överenskommet värde inklusive totalentreprenad om 28 000 000 kronor. Därefter säljs fastigheten vidare från Bolaget till föreningen för skattemässigt värde. Överlåtelsen sker med stöd av 23 kap inkomstskattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Efter överlåtelsen av fastigheten till bostadsrättsföreningen likvideras bolaget. Fastigheten är belägen på Solbergsvägen 47 i Stockholm.

Som underlag för denna plan har använts befintliga handlingar från Föreningen, säljaren och från myndigheter. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för Föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende Fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkning av Föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på, vid tiden för planens upprättande, kända förhållande och fakta. Upplåtelse samt inflyttning beräknas ske under mars 2016. Beräkningsgrund i planen avser kalenderåret 2016.

Slutbesiktning utförs efter färdigställande av respektive lägenhet.

Fastigheten kommer att vara fullvärdesförsäkrad då den tas i anspråk.

Uppgifter om byggnadernas ytor och tekniska standard har hämtats från bygglovsbeslut och entreprenad beskrivning.

## EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Förvärvet avser Fastigheten Ölännen 3 på vilken en byggnad i tre plan med källare är uppförd. Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Brf Singel är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Redovisade kostnader för förvärvet, enligt pkt C, avser slutliga kostnader i samband med förvärvet.

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastigheternas taxeringsvärde. Byggnaderna är under ombyggnad och något renoveringsbehov bör inte föreligga inom år 1-10. Styrelsen har beslutat att utöver avsättning enligt ovan, avsätta 50 000 kronor i reparationsfond för de kommande 5 åren.

Taxeringsvärdet (2016) är beräknat till 9 228 000 kr varav mark 2 628 000 kr och byggnader 6 600 000 kr.

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999-1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Underlag för avskrivningar är vid planens upprättande 10 100 000 kronor.

Driftkostnaderna grundas på kända förhållanden och fakta samt erfarenhetstal med hänsyn till vad som är normalt för hustypen.

Amortering sker med ett 50-årigt serielån där de första fem åren är amorteringsfria.

Föreningens utgifter och utbetalningar fördelas på årsavgifterna.

Tillkommer kostnad för bostadsrättshavaren som tecknar eget avtal med leverantör avseende hushållsel, samt kostnad för TV/Bredband/telefoni, hemförsäkring, boendeparkering etc.

Andelstal beräknas utifrån faktorer såsom läge, yta, rum samt andra kvaliteter såsom eldstad, uteplats etc. Årsavgifterna fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning	Ölänningen 3
Taxeringsvärde	Taxeringsvärde (2016) för fastigheten är beräknad till 9 228 000 kr varav mark 2 628 000 kr, byggnad 6 600 000 kr.
Tomtens areal	810 m <sup>2</sup>
Läge	Fastighetens läge bedöms som attraktivt. Ett utbud av kommersiell service finns på promenadavstånd. Omkringliggande bebyggelse består huvudsakligen av bostäder.
Kommunikationer	Buss och pendeltåg finns inom gångavstånd.

**Åtgärder**

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Aktbeteckning
Tomtmätning	1936-04-03	0180-A152/1936
Sammanläggning	1936-04-15	

**Planer och bestämmelser**

Planer	Datum	Aktbeteckning
Stadsplan	1931-09-18	0180-563

Vatten/avlopp Ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.

**BYGGNAD**

Bostadsarea (BOA)	365 m <sup>2</sup>
Antal bostadslägenheter	11 st
Byggnadsår	1938
Ombyggnadsår	2016
Grundläggning	Platta på mark
Antal våningar	3
Stomme	Betong
Fasad	Putsad
Takbjälklag	Trä
Yttertak	Betongpannor
Fönster	3-glas PVC

**Lägenhetsbeskrivning**

Kök	Moderna kök med kyl, frys, ugn, spishäll, fläkt. Bänkskiva av marmor.
Badrum	WC, handfat, dusch samt golvvärme. Kakel på väggar och klinker på golv.
Vardagsrum	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Övriga rum	Parkettgolv, målade väggar och tak.
Övrigt	Nya säkerhetsdörrar.

Brf Öläningen 3

**C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV**

Förvärv	28 000 000	28 000 000
Övriga kostnader		
Lagfartskostnader	210 000	
Pantbrevskostnader	23 223	
Reparationsfond	50 000	
Övrigt	50 000	
		333 223
<b>Totala avsättningar för förvärv</b>		<b>28 333 223</b>

**D. FINANSIERINGSPLAN**

Befintliga lån		Inga	
Nya lån			
Hypotekslån	Rörlig 2,00%	1 416 661	
	Ränta 2 år 2,50%	1 416 661	
	Ränta 5 år 3,00%	1 416 661	
		0	
<i>Tillkommer finansiering hyresrätter</i>	2,50%	2 011 188	
			6 261 171
Summa insatser		24 083 240	
Upplåtelseavgift			
<i>Avgår hyresrätter</i>		-2 011 188	
			22 072 052
<b>Totala skulder och eget kapital</b>			<b>28 333 223</b>

2016031503978

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER  
OCH UTBETALNINGAR****2 016**

Finansieringsnetto 157 000

Avsättning till yttre underhållsfond  
i enlighet med föreningens stadgar 9 228

## Driftkostnader

Förvaltningskostnader	20 000
Fastighetsskötsel & reparationer	15 000
EI	10 000
Vatten och avlopp	10 000
Värme	40 000
Sotning	5 000
Sophämtning	10 000
Städning	10 000
Försäkring	12 000
Övrigt	0

132 000

Fastighetsskatt och kommunal avgift utgår med 13 948

Summa kostnader och utbetalningar **312 176****F. FÖRENINGENS INTÄKTER**

Övrig intäkt 0

## Hyror

lägenheter hyresrätter	50 400
P-platser	33 600

84 000

## Årsavgifter

	0
lägenheter	228 176

228 176

Summa intäkter **312 176**

**Finansiella intäkter och kostnader samt amorteringar (kkkr)**

	2014	2015	2016	2017	2018
Ränteintäkter					
Räntebidrag					
Räntekostnader	-157	-157	-157	-157	-157
Amortering	0	0	0	0	0
Red. lösta lån					
	<b>-157</b>	<b>-157</b>	<b>-157</b>	<b>-157</b>	<b>-157</b>

**Möjliga händelser av större betydelse under kommande år****Påverkan på soliditet**

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Skulder</b>	<b>6 261</b>	<b>6 261</b>	<b>6 261</b>	<b>6 261</b>	<b>6 261</b>
Insatser och upplåtelseavgifter	24 083	24 083	24 083	24 083	24 083
Värde hyresrätter					
<b>Summa Ek+Hr</b>	<b>24 083</b>	<b>24 083</b>	<b>24 083</b>	<b>24 083</b>	<b>24 083</b>

**Påverkan på likviditet**

	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Ingående kassa</b>	<b>50</b>	<b>49</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>47</b>
<b>Försäljning och lån</b>					
Försäljning råvind					
Avsatt för reparationer	9	9	9	9	9
Nya lån					
<b>Reparationer</b>					
VA-stammar					
Ventilation					
Fönster & Fasad					
Tak					
Trapphus					
El, hiss mm					
Övrigt	-10	-10	-10	-10	-10
<b>Utgående kassa</b>	<b>49</b>	<b>48</b>	<b>48</b>	<b>47</b>	<b>46</b>

**G. SAMMANSTÄLLNING UPPLÄTELSE- OCH ÅRSavgIFTER**

Öläningen 3  
Solbergsvägen 47

Bromma  
Insatser 24 083 240  
Årsavgifter 228 176

Hysesintäkter 84 000

Lgh nr	Plan	Lgh yta (m <sup>2</sup> )	Lägenhetstyp	Andelstal insats (%)	Andelstal Årsavgift (%)	Insats		Årsavgift		Deltager ej ( * )
						(kr)	(kr/kvm)	(kr)	kr/mån	
901	bv	65	3 rum kök bad&wc	15,935	17,387	3 837 671	59 041	39 673	3 306	
902	bv	30	1 rum kök bad&wc	8,271	9,024	1 991 849	66 395	20 591	1 715	
903	bv	30	1 rum kök bad&wc	8,271	9,024	1 991 849	66 395	20 591	1 715	
1 001	1	30	1 rum kök bad&wc	8,351	0,000	2 011 188	67 040	0	0	*
1 002	1	30	2 rum kök bad&wc	8,482	9,255	2 042 860	68 095	21 119	1 759	
1 003	1	30	2 rum kök bad&wc	8,482	9,255	2 042 860	68 095	21 119	1 759	
1 004	1	30	2 rum kök bad&wc	8,482	9,255	2 042 860	68 095	21 119	1 759	
1 101	2	30	1 rum kök bad&wc	8,431	9,200	2 030 526	67 684	20 991	1 749	
1 102	2	30	1 rum kök bad&wc	8,431	9,200	2 030 526	67 684	20 991	1 749	
1 103	2	30	1 rum kök bad&wc	8,431	9,200	2 030 526	67 684	20 991	1 749	
1 104	2	30	1 rum kök bad&wc	8,431	9,200	2 030 526	67 684	20 991	1 749	
<b>SUMMA</b>		<b>365</b>		<b>100,000</b>		<b>24 083 240</b>		<b>228 176</b>		

2016031503981

**SAMMANSTÄLLNING LOKALER OCH HYROR**

2016031503982

Hysesintäkter 33 600

kontrakts nr	Hyresgäst	Lokaltyp	Area (m <sup>2</sup> )	Löptid	Bashyra (kr)
1	7 P-platser	0		1900-01-00	33 600
<b>SUMMA</b>			<b>0</b>		<b>33 600</b>

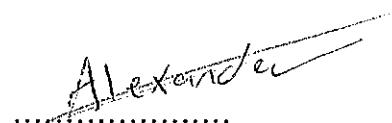
## H. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN


### Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- 1 Bostadsrättshavaren skall betala insats. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift enligt föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande in- och utbetalningar samt avsättning till yttre fond.
- 2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras. Det ankommer på lägenhetsinnehavaren att teckna hemförsäkring med tillägg för bostadsrätt.
- 3 Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde. Byggnaden är ombyggd varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- 5 Ändring av insatser och andelstal beslutas av föreningsstämma.
- 6 Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av efterarbeten, garantiarbeten eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.
- 7 Uppgifterna i ovan upprättad ekonomisk plan angående fastigheternas utförande, beräknade utgifter och intäkter m.m. hänför sig till för tidpunkten kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Stockholm den 22 februari 2016

  
 .....  
 Sanna Norberg

  
 .....  
 Alexander Dalinell

  
 .....  
 Mahdi Aziz Abdulrahman

## Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11

### Ekonomisk prognos år 1-11

#### Föreningens årliga kostnader

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Kapitalkostnader</b>											
<b>Lånebelopp</b>	6 261 171	6 261 171	6 261 171	6 261 171	6 261 171	6 198 559	6 130 375	6 056 811	5 978 072	5 894 379	5 805 963
Räntor	157 000	156 000	156 000	156 000	156 000	154 964	153 259	151 420	149 452	147 359	145 149
Amortering	0	0	0	0	62 612	68 184	73 565	78 739	83 693	88 416	92 895
Driftkostnader	132 000	134 640	137 333	140 079	142 881	145 739	148 653	151 627	154 659	157 752	160 907
Fastighetsskatt kommunal fastighetsavgift	13 948	14 227	14 511	14 802	15 098	15 400	15 708	16 022	16 342	16 669	17 003
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa kostnader</b>	302 948	304 867	307 845	310 881	376 591	384 287	391 185	397 807	404 146	410 197	415 954
Avskrivning	100 100	100 100	100 100	100 100	100 100	100 100	100 100	100 100	100 100	100 100	100 100
Avsättning underhåll	9 228	9 413	9 601	9 793	9 989	10 188	10 392	10 600	10 812	11 028	11 249
<b>Summa utgifter och avsättningar</b>	412 276	414 380	417 545	420 774	486 679	494 575	501 677	508 507	515 058	521 325	527 303
<b>Årliga kostnader</b>											

#### Föreningens årliga intäkter

Hyror hyreslägenheter	50 400	51 156	51 923	52 702	53 493	54 295	55 110	55 936	56 775	57 627	58 491
Hyror lokaler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror parkering	33 600	33 600	33 600	35 280	35 280	35 280	37 044	37 044	37 044	38 896	38 896
Ränteintäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgift vind	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årsavgifter medlemmar	228 176	229 524	231 922	232 692	297 607	304 900	309 424	315 427	321 139	324 702	329 816
<b>Summa årliga intäkter</b>	312 176	314 280	317 445	320 674	386 579	394 475	401 577	408 407	414 958	421 225	427 203
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	-100 100	-100 100	-100 100	-100 100	-100 100	-100 100	-100 100	-100 100	-100 100	-100 100	-100 100

Räntebärande, genomskrivning enl. ekonomisk plan

Inflationsantagande

Hyrförhandlingar bostadslägenheter

2,50%

2,00%

1,50%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva att ske, kostar varje 1000 Kkr i dagens ränteläge 74,62 kr/kvm i ökade årsavgifter. Samma relation gäller om föreningen löser lån.

## I Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11

Observera att nedanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

## Känslighetsanalys I

År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Arsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå med	228 176	229 524	231 922	232 692	297 807	304 900	309 424	315 427	321 139	324 702	329 816
<u>Årsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntnivå +1 %	290 317	292 665	295 063	295 833	360 947	366 885	370 727	375 995	380 920	383 646	387 875
2. Dagens genomsnittsräntnivå -1 %	165 094	167 441	169 839	170 609	235 724	243 853	248 120	254 859	261 358	265 758	271 756
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1 %	232 554	233 990	236 477	237 339	302 546	309 734	314 355	320 457	326 269	329 934	335 153
2. Dagens inflationsnivå -1 %	223 798	225 058	227 367	228 046	293 067	300 066	304 493	310 398	316 009	319 469	324 478

Dagens genomsnittsräntnivå  
Dagens inflationsnivå

2,50%
2,00%

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Singel (769631-1997) 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, FDS-utdrag, entreprenadavtal och bygglöv samt låneoffert) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av föreningens fastighet. Finansierings- och kalkylberäkningar förutsätter de regler som gäller vid intygets datum.

Föreningen förvärvar fastigheten med entreprenadavtal genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och har tecknat avtalet samt därefter likvidera bolaget. Planen förutsätter att detta förfarande inte ska leda till följdkostnader. Som intyggivare har vi inte tagit del av underlag för, eller utrett de avtals- eller skattemässiga konsekvenserna av, förvärv genom denna modell.

Intyggivarna 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.

Inom föreningen kommer att finnas 11 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På fastigheten inryms 1 byggnad varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

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 2 mars 2016



Lennart Fällström



Robert Wikström

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