

2014121608397

● Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

● **Myran i**
Hammarbyhöjden

769628-2347

● Registrerad av Bolagsverket 2014-12-17

●

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	Sid 3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	Sid 4
3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV	Sid 8
4. FÖRSÄKRING	Sid 9
5. TAXERINGSVÄRDE	Sid 9
6. FÖRVÄRVSKOSTNADER	Sid 9
7. FINANSIERINGSPLAN	Sid 10
8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	Sid 10
8.1 Kapitalkostnader	
8.2 Driftskostnader	
8.3 Tomträttsavgäld	
8.4 Fastighetsavgift/fastighetsskatt	
8.5 Fondavsättningar och avskrivningar	
9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	Sid 11
9.1 Årsavgifter	
9.2 Hyror	
9.3 Utdelning allframtidsförsäkring	
10. LÄGENHETSFÖRTECKNING	Sid 12
Bl a: Lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter	
11. EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS	Sid 13
12. KÄNSLIGHETSANALYS II	Sid 14
13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE	Sid 15

Bilagor: Intyg, FDS-utdrag.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Myran i Hammarbyhöjden (769628-2347), som registrerats hos Bolagsverket 2014-12-03, har enligt stadgarna antagna 2014-12-03 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bakgrund

Monceau ekonomisk förening (769628-2347) förvärvade av Monceau Fastigheter AB (556811-6049) samtliga aktier i Fastigheten Stockholm Myran 1 AB (556812-2641), innehavare av tomträtten till fastigheten Stockholm Myran 1. Den ekonomiska föreningen fusionerades därefter med aktiebolaget genom att den ekonomiska föreningen absorberade aktiebolaget. Därefter omregistrerades den ekonomiska föreningen till Bostadsrättsföreningen Myran i Hammarbyhöjden. Bostadsrättsföreningen är därmed innehavare av tomträtten till fastigheten Stockholm Myran 1.

Fastighetens status och utveckling

Bostadsrättsföreningen avser att förvalta och långsiktigt utveckla fastigheten.

Fastighetens tekniska status redovisas i avsnitt 2, nedan. Föreningen har tecknat ett avtal med fastpris med Monceau Fastigheter AB gällande besiktning och bedömning av fastighetens tekniska status, genomförande av vissa förbättringar samt administration av ombildning och upplåtelse av bostadsrätter. Genom detta avtal säkerställs också att bostadsrättsföreningen vid dess start har fonderade medel på 1 000 000 kr. Därmed har föreningen tillförsäkrats en god grund för erforderligt underhåll.

Monceau Fastigheter AB har avtalat med Mälarfastigheter i Stockholm AB att under ett initialt skede bistå bostadsrättsföreningen i tekniska och ekonomiska frågor.

Bostadsrätter för förädling och värdeutveckling

Insatserna enligt denna ekonomiska plan är lägre än genomsnittet för Hammarbyhöjden. Skälet är de underhållsåtgärder som bedöms aktuella under de närmaste åren. Ett bostadsrättsköp i detta projekt bedöms vara mest attraktiv för intressenter som är komfortabla med ett boende som periodvis är förknippat med vissa renoveringsåtgärder. I gengäld bedöms en bostadsrättsköpare i detta projekt få del av den värdeutveckling som följer med renoveringen av fastigheten. För att denna, finansiellt och organisatoriskt/administrativt, inte skall vara betungande, har föreningen – som nämnts ovan – en stor kassa redan vid start och stöd av en professionell förvaltare.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

För närvarande är sex av fastighetens totalt 18 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Upplåtelse med bostadsrätt inleds under första kvartalet 2015.

Anslutning

Den ekonomiska planen bygger på att fastighetens totala bostadsyta utgör bostadsrätt. Om samtliga sex nuvarande hyresrätter förblir hyresrätter, finansieras de uteblivna insatserna från dessa lägenheter med en motsvarande ökning av föreningens långfristiga upplåning. Föreningens till följd

härav ökade kapitalkostnader finansieras driftsmässigt med hyror från berörda hyresrätter (hyrorna är högre än de kalkylerade månadsavgifterna). Någon eller några få kvarvarande hyresrätter är alltså neutralt för föreningens driftsekonomi.

Ekonomisk plan

Kostnadsökningar bedöms följa Riksbankens genomsnittliga inflationsmål, vilket för närvarande är 2 procent.

Monceau Fastigheter AB kommer att åta sig att förvärva outhyrda lägenheter som 2015-06-30 ännu inte upplåtits med bostadsrätt (sålts) samt svara för bostadsrättsföreningens drift- och räntekostnader fram till 2015-06-30. Monceau Fastigheter AB har rätt att i andra hand hyra ut ev förvärvade bostadsrätter. Hyresgäster som inte förvärvar bostadsrätt kommer att kvarbo med bostadsrättsföreningen som hyresvärd.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat denna ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på avtalade förvärvs- och renoveringskostnader. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Enligt Årsredovisningslag (1995:1554) skall föreningen göra en avskrivning på byggnaden. Avskrivningen är bokföringsmässig och påverkar inte likviditeten.

Tillstånd att ta emot handpenning och slutlikvid

Genom denna ekonomiska plan är slutlig kostnad känd vid upplåtelsen av föreningens bostadsrätter. Den ekonomiska planen är granskad av intygsgivare. Slutlikvid skall vara erlagd vid tillträde.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det inre underhållet av sina lägenheter.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Myran 1		
Adresser	Strahlenbergsgatan 21 - 25		
Kommun	Stockholm		
Ägandeform	Tomträtt		
Areal	912 kvm		
Byggnad	Tomten är bebyggd med ett lamellhus i tre våningar samt källare och krypvind.		
Byggnadsår	1937		
Areor	Bostäder	792	kvm
	Lokal	40	kvm
	Totalt	832	kvm
Antal bostadslägenheter	18		
Antal lokaler	1 st lokal som planeras upplåtas med hyresrätt.		

Antal förråd	18 st som hör till respektive bostadslägenhet.
På respektive våningsplan finns	
Källare:	Lokal för uthyrning, tvättstuga, cykelförråd, lägenhetsförråd, undercentral, elcentral.
Bv:	6 bostäder
Plan 1:	6 bostäder
Plan 2:	6 bostäder
Mark	Svagt kuperad tomt som i huvudsak utgörs av naturmark, men även gräsbeväxta ytor.
Grund	Källargolv betong som målats.
Grundmur/källarmur	Grundmurar av betong. Inermurar av tegel.
Stomme/yttervägg	Ytterväggar av tegel. Innerväggar av tegelslagplattor/tegel.
Bjälklag	Platsgjuten armerad betong.
Fasader	Putsade fasader. Putsen är troligen från husets byggår. Putsen förbättrades 2003.
Fönster	Kopplade tvåglasfönster med målade bågar och karmar av trä.
Balkonger	12 st utanpåliggande balkonger. Balkongerna har betonggolv samt skärmar av aluminiumplåt.
Yttertak	Plåttak som förbättrats 2014.
Vind	Krypvind som tilläggsisolerats.
Trapphus	Tre st trapphus. Entréer utrustade med glasade och fernissade portar av trä som är renoverade 2014. Putsade och målade väggar. Plan- och stegbeläggning av sten. Nya entrédörrar 2014, med hög säkerhets- (RC 3), brand- och ljudklass (35 Db), till samtliga lägenheter.
Uppvärmning	Uppvärmning sker via fjärrvärme. Fastigheten anslöts till fjärrvärme 1996. Expansionskärl från 1982. Undercentralen består av tre värmeväxlare. En plattvärmväxlare är utbytt 2014. Värmedistribution via vattenburet system till radiatorer. Rödragnig och radiatorer huvudsakligen från byggnadsåret.
Ventilation	Självdraagsventilation. OVK med godkänt resultat utfördes 2011.
Tvättstuga	Kaklade väggar och klinker på golv. Utrustning: 1 st tvättmaskin, 1 st torktumlare, 1 st torkskåp.
Sophantering	Fristående plastkärl.
Installationer	Kommunalt vatten- och avloppssystem, kommunal fjärrvärme, allmänna elnätet samt stadsgasen. Serviser sannolikt från byggnadsåret.

Kall- och varmvattenrör samt avlopp är i källardelen i huvudsak från byggnadsåret. Från källare och uppåt har stamledningar (för KV, VV och avlopp) bytts i 7 st av totalt 9 st stammar. Två st köksstammar återstår i port 25.

Elinstallationer är huvudsakligen från byggnadsåret från inkommande servis och upp via stigare till varje lägenhet. Elcentral och elkablar i renoverade lägenheter har bytts vid följande tidpunkter:

6 st lägenheter byttes år 2003

1 st lägenhet byttes år 2011

6 st lägenheter byttes år 2013

5 st lägenheter samt lokalen återstår att byta.

Stadsgas är indraget. Eftersom både spis och ugn är gasdrivna, är det 1-fasström till lägenheterna.

Kabel-tv

Tv, tele och data är anslutet till Comhems bredbandsnät. STOKAB fiber är indraget i fastigheten till anslutningspunkt i källaren.

Lägenhetsbeskrivningar:

Trapphus 21

Planlösning m m

Samtliga sex lägenheter i denna trappuppgång är på 39 kvm med 1 rok. I anslutning till köket finns ett matrum som alternativt kan disponeras som sovalkov. I samband med stambytet i denna trappuppgång 2003, renoverades kök och badrum.

Entrédörr

Säkerhets- (RC 3), brand- och ljudklassade (35 Db) säkerhetsdörrar.

Inv. väggar

Målade.

Inv. tak

Målade.

Golv

Linoleum/plast.

Köksinredning

Släta luckor monterade 2003. Kombinerad kyl/frys. Gasspis, kolfilterfläkt.

Badrum

Kaklade väggar med golv i klinker. Badkar, WC och tvättställ, badrumsskåp.

Trapphus 23

Planlösning m m

Samtliga sex lägenheter i denna trappuppgång är på 54 kvm med 2 rok. I samband med stambytet i denna trappuppgång 2013, renoverades såväl kök och badrum som vardagsrum och sovrum.

Entrédörr

Säkerhets- (RC 3), brand- och ljudklassade (35 Db) säkerhetsdörrar.

Inv. väggar

Målade.

Inv. tak	Målade.
Golv	Parkett.
Köksinredning	Släta luckor från IKEA. Färgval varierar mellan lägenheterna. Kombinerad kyl/frys. Gasspis, kolfilterfläkt, mikrovågsugn samt diskmaskin.
Badrum	Helkaklade väggar med golv i klinker. WC och tvättställ, badrumsskåp samt dusch (badkar i 1001). Golvvärme.

Trapphus 25

Planlösning m m	Samtliga sex lägenheter i denna trappuppgång är på 39 kvm. Fem av dem är på 1 rok, med ett matrum som alternativt kan disponeras som sovalkov. I den sjätte lägenheten (1001) har innerväggar tagits bort för att skapa en öppen planlösning. I denna trappuppgång är badrumsstammarna bytta år 2011. I samband härmed byggdes kaklade badrum med klinkergolv. Köken är i huvudsak från byggnadsåret. Bostädernas standard och underhållsskick får bedömas som eftersatt. Tillträdande bostadsrättshavare bör se lägenheterna i detta trapphus som renoveringsobjekt. Som framgår av avsnittet "Fastighetens reparationsbehov" (sid 8) är byte av köksstammarna i detta trapphus planerat att genomföras före respektive tillträde. Tillträdande bostadsrättshavare kan därefter renovera respektive bostadsrätt till den standard som köparen själv önskar.
-----------------	---

Entrédörr	Säkerhets- (RC 3), brand- och ljudklassade (35 Db) säkerhetsdörrar.
Inv. väggar	Tapetserade eller målade.
Inv. tak	Målade.
Golv	Linoleum.
Köksinredning	Gasspis, kylskåp eller kyl/frys, rostfri diskbänk med låga bänkhöjder, målade snickerier. Vitvarornas installationsår varierar.
Badrum	Kaklade väggar med golv i klinker. WC och tvättställ, badrumsskåp samt dusch.

Allmänt:

OVK-status	Obligatorisk ventilationskontroll utförd 2011.
Energideklaration	Utförd 2011.

Fastigheten ingår inte i gemensamhetsanläggning och belastas inte av några kända servitut eller liknande utöver officiälservitut gällande vägtunnel med skyddsområde.

3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Bostadsrättsföreningen har vid start fonderade medel på 1 000 000 kr, vilket väl täcker de underhållsåtgärder som föreningen bör genomföra i närtid (under den närmaste femårsperioden). Även en del andra åtgärder kan genomföras under de närmaste åren, under förutsättning att flertalet bostadsrättshavare prioriterar fastighetens, och därmed respektive bostadsrätts, värdeutveckling.

Monceau Fastigheter AB ställer till bostadsrättsföreningens förfogande en professionell förvaltare. Denne kan, om bostadsrättsföreningen så önskar, bistå bostadsrättsföreningen i genomförandet av de åtgärder bostadsrättsföreningen beslutar att genomföra.

Avsikten är att nedan redovisade underhållsåtgärder ska planeras och genomföras med hänsyn till bostadsrättshavarnas komfort och fastighetens – och därmed bostadsrätternas – värdeutveckling.

Till grund för det underhåll som planeras, ligger genomförd besiktning av fastigheten. Niobe Fastighetsutveckling AB har svarat för den tekniska besiktningen, vilken utfördes i juni-juli 2014. Enligt besiktningsprotokollet bedöms följande underhållsbehov föreligga:

Åtgärd	Tidpunkt	Kostnad (exkl moms)
Byte/relining av två köksstammar i port 25	- 1 år	140 000 kr
Målning fönster	- 3 år	200 000 kr
Avlopp, vatten i källaren	1 – 3 år	250 000 kr
Tak	5 – 10 år	630 000 kr
Balkonger	5 - 10 år	95 000 kr
El, källarvåning	5 – 10 år	30 000 kr
Servisledningar	5 – 10 år	250 000 kr
Byte rörvärmeväxlare	5 – 10 år	75 000 kr
Dränering	5 – 10 år	70 000 kr
Projektering, byggledning, besiktning		210 000 kr
Summa		1 950 000 kr

Den sammanlagda bedömda renoveringskostnaden uppgår således till 1 950 000 kr exkl moms. I föreningen finns vid start fonderade medel på 1 000 000 kr att användas för erforderliga åtgärder under de närmaste åren. Därutöver kommer planerade åtgärder att finansieras med medel som fortlöpande fonderas samt, om så erfordras, genom upptagande av ytterligare lån.

Vilka åtgärder som skall prioriteras och i vilken takt de skall genomföras, kommer att förankras bland bostadsrättsföreningens medlemmar. Åtgärdslistan enligt ovan kan således komma att ändras.

4. FÖRSÄKRING

En sk allframtidsbrandförsäkring är tecknad hos Brandkontoret. Den tidigare fastighetsägaren har betalt en försäkringspremie som ger fastigheten ett skydd för all framtid. Denna försäkring följer fastigheten och ger fastighetsägaren rätt till årlig utdelning från Brandkontoret. Historiskt har nivån på denna utdelning ökat år från år. År 2013 uppgick utdelningen till 62 177 kr. Försiktigtvis är oförändrad nivå upptagen i denna ekonomiska plan. För bostadsrättsföreningen är denna årliga utdelning skattefri.

5. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet huvudsakligen bostäder, typkod 320. Enligt 2013 års taxering är taxeringsvärdet 11 755 000 kr, varav byggnadsvärde 6 355 000 kr och markvärde 5 400 000 kr.

Vid 2013 års taxering fastställdes underlaget för avgift/skatt enligt följande:

Bostäder	6 142 500
Lokaler	190 000

Fastighetsavgiften för inkomståret 2012 (deklarationen 2013) uppgick till maxbeloppet 1 365 kr per lägenhet (0,4 % av ovannämnda 6 142 500 kr) och fastighetsskatten till 1 % på lokaldelen (ovannämnda 190 000 kr). Slutlig skatt 2014 uppgick därmed till 26 470 kr.

För inkomståret 2013 (deklarationen 2014) har fastighetsavgiften sänkts till 1 210 kr per lägenhet, eller max 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatten är oförändrat 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen. Den fastighetsavgift/fastighetsskatt som skall betalas 2015 blir därmed något lägre.

6. FÖRVÄRVSKOSTNADER

Anskaffningskostnaden för aktier och fastighet inklusive avsättning till reparationsfond samt vissa renoveringskostnader och administrativa kostnader.*

39 710 000

Reparationsfond

1 000 000

Summa anskaffningskostnad

40 710 000

*) För bostadsrätter som inte är upplåtna med hyresrätt kan upplåtelseavgifter tillkomma (utöver insatser) motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. För det fall ytterligare upplåtelseavgifter och därmed summan av dessa kommer att bli annorlunda än de/den som influerat enligt denna ekonomiska plan, förändras enligt avtal bostadsrättsföreningens anskaffningskostnad i motsvarande mån.

7. FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån	12 000 000
Insatser	28 710 000
Upplåtelseavgifter*	0
Summa skulder och eget kapital	40 710 000

*) För bostadsrätter som inte är upplåtna med hyresrätt kan upplåtelseavgifter tillkomma (utöver insatser) motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde.

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

8.1 Kapitalkostnader

Långgivare	Belopp	Ränta	Bundenhet	Kapitalkostnad/år
Lån 1	6 000 000	2,48 %	2017	148 800
Lån 2	6 000 000	2,15 %	3 mån	129 000
Kapitalkostnad per år				277 800

Lånen är amorteringsfria t o m 2017.

Uptagande av ytterligare lån om 1 500 000 kr kommer, vid 3 % ränta, att medföra en höjning av årsavgiften med i genomsnitt 210 kr per lägenhet och månad.

8.2 Driftskostnader

Driftskostnaderna har för År 1 budgeterats enligt följande:

Fastighetsel	11 000
Fjärrvärme	210 000
Vatten	20 000
Hushållssopor	10 000
Trappstädning	12 000
Comhem fibernät	5 000
Fastighetsförsäkring	4 000*
Fastighetsskötsel	25 000
Ekonomisk förvaltning inkl revision	40 000
Reparationer och oförutsett	12 000
Summa driftskostnader	349 000

*) Premiekostnad allframtidsförsäkring, se sid 9.

Summa driftskostnader	349 000
------------------------------	----------------

Kostnaden för respektive lägenhets förbrukningsel, abonnemang på bredband, TV och telefoni samt hemförsäkring med bostadsrättstillägg ingår ej i årsavgiften.

8.3 Tomträttsavgäld**57 000****8.4 Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

För inkomståret 2013 (deklarationen 2014) sänks fastighetsavgiften till 0,3 % av taxeringsvärdet, dock max 1 210 kr per lägenhet. För lokaler utgår fastighetsskatt på 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt**20 600****8.5 Fondavsättningar och avskrivningar**

Bostadsrättsföreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, men inte likviditeten. Belopp motsvarande den bokföringsmässiga kostnaden för avskrivningar fonderas tillsammans med föreningens årliga överskott.

Föreningen tillämpar linjär avskrivning och tar som årlig avskrivningskostnad upp 1 % av det värde (4 342 057 kr) som fastigheten var bokförd till före säljarens dispositioner samt genomförda förbättringar, avrundat 5 000 000 kr.

Avskrivning**50 000****TOTALA KOSTNADER****754 400****9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER****9.1 Årsavgifter**

Bostadslägenheter

657 400**9.2 Hyror**

Lokal

35 000**9.3 Utdelning från allframtidensbrandförsäkring**

Den årliga utdelningen bedöms ligga kvar på samma nivå som under senare år

62 000**SUMMA INTÄKTER****754 400**

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh	Yta	Rok	Vån	Balkong	Insats	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Mån.avg
Myran 1, Strahlenbergsgatan 21								
21-1001	39	1 rok	Entréplan		1 495 000	4,9242	32 370	2 698
21-1002	39	1 rok	Entréplan		1 495 000	4,9242	32 370	2 698
21-1101	39	1 rok	Våning 1	Balkong	1 595 000	4,9242	32 370	2 698
21-1102	39	1 rok	Våning 1	Balkong	1 595 000	4,9242	32 370	2 698
21-1201	39	1 rok	Våning 2	Balkong	1 595 000	4,9242	32 370	2 698
21-1202	39	1 rok	Våning 2	Balkong	1 595 000	4,9242	32 370	2 698
Myran 1, Strahlenbergsgatan 23								
23-1001	54	2 rok	Entréplan		1 895 000	6,8182	44 820	3 735
23-1002	54	2 rok	Entréplan		1 895 000	6,8182	44 820	3 735
23-1101	54	2 rok	Våning 1	Balkong	1 995 000	6,8182	44 820	3 735
23-1102	54	2 rok	Våning 1	Balkong	1 995 000	6,8182	44 820	3 735
23-1201	54	2 rok	Våning 2	Balkong	1 995 000	6,8182	44 820	3 735
23-1202	54	2 rok	Våning 2	Balkong	1 995 000	6,8182	44 820	3 735
Myran 1, Strahlenbergsgatan 25								
25-1001	39	1 rok	Entréplan		1 195 000	4,9242	32 370	2 698
25-1002	39	1 rok	Entréplan		1 195 000	4,9242	32 370	2 698
25-1101	39	1 rok	Våning 1	Balkong	1 295 000	4,9242	32 370	2 698
25-1102	39	1 rok	Våning 1	Balkong	1 295 000	4,9242	32 370	2 698
25-1201	39	1 rok	Våning 2	Balkong	1 295 000	4,9242	32 370	2 698
25-1202	39	1 rok	Våning 2	Balkong	1 295 000	4,9242	32 370	2 698
					28 710 000		657 360	54 780

11. EKONOMISK PROGNOSE/KÄNSLIGHETSSANALYS

Om räntan ökar med 0,1 %-enheter per år och 2 % inflationstakt

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	2,315	2,42	2,52	2,62	2,72	2,82	2,92	3,02	3,12	3,22	3,32
Räntekostnad	277800	290400	302400	314400	326400	338400	350400	362400	374400	386400	398400
Driftkostnad	349000	355980	363100	370362	377769	385324	393031	400891	408909	417087	425429
Tomträttsavgäld	57000	58140	59303	60489	61699	62933	64191	65475	66785	68120	69483
Fastighetsavgift/skatt	20600	21012	21432	21861	22298	22744	23199	23663	24136	24619	25111
Avsättning yttre fond	50000	51000	52020	53060	54122	55204	56308	57434	58583	59755	60950
Årshyra lokal	-35000	-35700	-36414	-37142	-37885	-38643	-39416	-40204	-41008	-41828	-42665
Utdelning Brandkontoret	-62000	-63240	-64505	-65795	-67111	-68453	-69822	-71219	-72643	-74096	-75577
Summa årsavgifter	657 400	677 592	697 336	717 235	737 292	757 509	777 891	798 440	819 162	840 057	861 131
Årsavgift (kr/kvm/år)	830	856	880	906	931	956	982	1 008	1 034	1 061	1 087

Om räntan ökar med 0,3 %-enheter per år och 2 % inflationstakt

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	2,315	2,62	2,92	3,22	3,52	3,82	4,12	4,42	4,72	5,02	5,32
Räntekostnad	277800	314400	350400	386400	422400	458400	494400	530400	566400	602400	638400
Driftkostnad	349000	355980	363100	370362	377769	385324	393031	400891	408909	417087	425429
Tomträttsavgäld	57000	58140	59303	60489	61699	62933	64191	65475	66785	68120	69483
Fastighetsavgift/skatt	20600	21012	21432	21861	22298	22744	23199	23663	24136	24619	25111
Avsättning yttre fond	50000	51000	52020	53060	54122	55204	56308	57434	58583	59755	60950
Årshyra lokal	-35000	-35700	-36414	-37142	-37885	-38643	-39416	-40204	-41008	-41828	-42665
Utdelning Brandkontoret	-62000	-63240	-64505	-65795	-67111	-68453	-69822	-71219	-72643	-74096	-75577
Summa årsavgifter	657 400	701 592	745 336	789 235	833 292	877 509	921 891	966 440	1 011 162	1 056 057	1 101 131
Årsavgift (kr/kvm/år)	830	886	941	997	1 052	1 108	1 164	1 220	1 277	1 333	1 390

12. KÄNSLIGHETSANALYS II

Denna analys belyser hur föreningens skulder respektive driftskostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Fastigheten inrymmer 18 lägenheter på totalt 792 kvm. En genomsnittslägenhet är alltså 44 kvm.

Om samtliga 18 lägenheter upplåts med bostadsrätt, kommer föreningens insatser, d v s det egna kapitalet, att uppgå till 28,7 mkr, medan föreningens lån kommer att uppgå till 12,0 mkr. Insatsen per kvm uppgår alltså till i genomsnitt 36.250 kr, medan lånefinansieringen per kvm uppgår till i genomsnitt 15 150 kr.

Om en lägenhet, på i genomsnitt 44 kvm, kvarstår som hyresrätt, innebär det att den uteblivna insatsen på 1 595 000 kr (44 kvm à 36 250 kr) i stället finansieras med ökad upplåning på motsvarande belopp. Föreningens årliga räntekostnad ökar därmed med 36 924 kr (2,315 % av det ökade lånebeloppet på 1 595 000 kr).

Föreningens ökade räntekostnad till följd av att en lägenhet fortsätter att vara hyresrätt, finansieras, så långt möjligt, med hyresgästens högre hyra. Hyran är betydligt högre än bostadsrättshavarens årsavgift till föreningen. Hyran är dock inte så hög att den täcker föreningens hela merkostnad för en kvarvarande hyresrätt.

År 2014 ligger hyresnivån i fastigheten på 1 305 kr/kvm och år. För genomsnittslägenheten på 44 kvm innebär det en årshyra på 57 420 kr. Efter genomförd ombildning, kommer bostadsrättshavarens årsavgift för genomsnittslägenheten på 44 kvm att uppgå till 36 520 kr, d v s 20 900 kr mindre.

Av redovisningen ovan följer att en icke ombildad hyresrätt kommer att belasta föreningens driftskostnad med **16 024 kr** (föreningens ökade räntekostnad med 36 924 kr med avdrag för den högre hyra hyresgästen betalar jämfört med bostadsrättshavarens årsavgift).

Av föreningens totalt 18 lägenheter, är f n endast sex upplåtna med hyresrätt. Teoretiskt kan 1 - 6 lägenheter kvarstå som hyresrätter. Effekten belyses i tabellen nedan.

Antal om- bildade lgh	Eget kapital	Långfrist banklån	Skuld- sättn (%)	Kostn. ökn i kr/år	Kostn.ökn/ kvm och år	Årsavg per kvm	Månadsavg genomsnittslgh
18	28 710 000	12 000 000	29,5 %	0	0	830	3 043
17	27 115 000	13 595 000	33,4 %	16 024	20	850	3 117
16	25 520 000	15 190 000	37,3 %	32 048	40	870	3 190
15	23 925 000	16 785 000	41,2 %	48 072	61	891	3 267
14	22 330 000	18 380 000	45,1 %	64 096	81	911	3 340
13	20 735 000	19 975 000	49,1 %	80 120	101	931	3 414
12	19 140 000	21 570 000	53,0 %	96 144	121	951	3 487

Merkostnaden enl tabell avser kostnadsläget År 1.

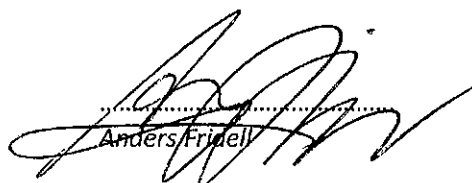
Bostadsrättsvärdet för ev kvarstående hyresrätt är en tillgång i bostadsrättsföreningens balansräkning. När en ev kvarstående hyresrätt i framtiden blir tom, kan föreningen realisera denna tillgång genom försäljning på marknaden till högstbjudande.

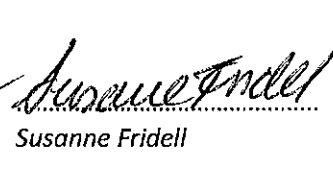
13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMNING AV FÖRENINGEN OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- 13.1 Bostadsrättshavaren skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift, överlåtelseavgift samt avgift för andrahandsuthyrning kan uttas enligt stadgar.
- 13.2 Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll.
- 13.3 I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- 13.4 Lägenheternas area är baserade på ursprungliga uppgifter från tiden för fastighetens uppförande. Stickprovsmässig kontroll har utförts av Anticimex Areamätning. Mindre avvikelser i förhållande till i denna ekonomiska plan uppgiven area kan förekomma. Om uppgiften stämmer med dagens mätmetod kan inte garanteras. För mindre avvikelser sker inga justeringar av andelstal, årsavgifter eller insatser.
- 13.5 De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m, hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och totala kostnader.
- 13.6 Som framgår av denna ekonomiska plan föreligger visst underhållsbehov. Kostnaden härför avses att finansieras dels med de medel på 1 000 000 kr som fonderats vid föreningens bildande, dels med de medel som årligen bedöms kunna fonderas samt, vid behov, genom upptagande av lån i föreningen.

Stockholm den 5/12 2014

Brf Myran i Hammarbyhöjden


Anders Fridell


Susanne Fridell


Torbjörn Båth

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Myran i Hammarbyhöjden, org. nr 769628-2347, får härmed ge följande intyg.

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

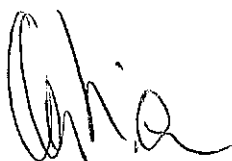
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

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

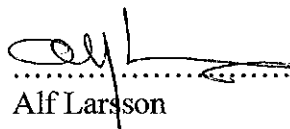
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

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.

Stockholm 2014-12-10



Ole Lien



Alf Larsson

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

Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:

Stadgar

Registreringsbevis brf Brf Myran i Hammarbyhöjden och Monceau ek.för.

Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister

Besiktningsprotokoll och Bankoffert

Aktieöverlåtelseavtal med bilagor och revers i koncept

Avtal avseende osålda lägenheter och avtal om renovering

Erbjudande ekonomisk och teknisk förvaltning

Finansieringsoffert

Fusionsplan Monceau ek.för och Fastigheten Stockholm Myran 1 AB 2014-06-04

Försäkringsbrev Allframtidsförsäkring

Kontrakt fastighetsförvaltning i koncept

Areamätning lgh 21-1102 och 23-1102

Plan- och fasadritningar

Skattebesked Myran 1

2014121608413

Fastighet

Beteckning	Senaste ändringen	Senaste ändringen i	Aktualitetsdatum i
Stockholm Myran 1	i allmänna delen	inskrivningsdelen	inskrivningsdelen
Nyckel: 010102643	2000-11-15	2014-12-10 11:00	2014-12-11

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Församling
Skarpnäck**Adress**

Adress

Stral 'enbergsgatan 21-25
121 45 Johanneshov**Areal**

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	912 kvm	912 kvm	

Läge, karta

Område	N, E (SWEREF 99 TM)	N, E (SWEREF 99 18 00)	Registerkarta
1	6577334.4 676198.1	6575876.0 155376.2	Stockholm

Tomträttsupplåtelse

Inskrivningsdag	Akt	Upplåtelsedag
1936-10-14	36/231	1936-10-01
Ändamål	Avgäld	
Bost 1	57.000 SEK	
Avgäidsperiod	Perioddatum från	Ursprungligt perioddatum från
10 år	1996-10-01	1996-10-01
Upplåtelsen gäller till	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
1996-10-01	40 år	Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

Anmärkning: Rättat 97/2471, ändring i upplåtelsen till ny lag ny, ny avgäld 97/2472, ny avgäld 05/26352 36/231

Tomträttsinnehav

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
769628-2347	1/1	2014-11-25	D-2014-00486945:1
Bostadsrättsföreningen Myran i			Nytt beslut: 2014-12-01
Hammarbyhöjden			D-2014-00513578:1
C/O Mälarfastigheter			

2014121608414

Innehavare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
Box 4025			
102 61 Stockholm			
Fusion: 2014-11-21			
Gäller hela tomträtten.			
Överlåten från akt: 10/18464			

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
802000-8598	1/1	1919-10-23	19/161
Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret			
Box 8189			
104 20 Stockholm			
Köp: 1917-11-02			
Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 98/40315			

Tidigare tomträttsinnehavare

Tidigare innehavare	Inskrivningsdag	Akt
556812-2641	2010-07-12	10/18464
Fastigheten Stockholm Myran 1 AB		Nytt beslut: 2010-08-09
C/O Anders Fridell		10/20279
Åsögatan 190		
116 32 Stockholm		
Gäva: 2010-07-12 Andel: 1/1		
Överlåten från akt: 99/23906		
Överlåten andel: 1/1 Förvärvat av akt: D-2014-00486945:1 Nytt beslut: 2014-12-01 D-2014-00513578:1		
Fridell, Anders Sture		99/23906
Åsögatan 190 Lgh 1502		Nytt beslut: 1999-08-27
116 32 Stockholm		99/30219
Köp: 1999-06-01 Andel: 1/1		
Köpeskilling: 5.300.000 SEK Gäller hela tomträtten.		
Överlåten från akt: 91/29615		
Överlåten andel: 1/1 Förvärvat av akt: 10/18464 Nytt beslut: 2010-08-09 10/20279		
556208-7972	1991-06-10	91/29615
Lipid Aktiebolag		
Box 24161		
104 51 Stockholm		
Köp: 1991-04-02 Andel: 1/1		
Köpeskilling: 3.500.000 SEK Gäller hela tomträtten.		
Överlåten från akt: 86/7077		
Överlåten andel: 1/1 Förvärvat av akt: 99/23906 Nytt beslut: 1999-08-27 99/30219		

2014121608415

Tidigare innehavare

Inskrivningsdag

Akt

556091-7972

86/7077

Slutplattan MQRZ 95488 AB

C/O Bolagsstiftarna AB

Box 12086

402 41 Göteborg

Köp: 1985-10-08 Andel: 1/1

Köpeskilling: 1.400.000 SEK Gäller hela tomträtten.

Överläten andel: 1/1 Förvärvad av akt: 91/29615

Tidigare lagfarna ägare

Några tidigare lagfarna ägare är ej registrerade i fastighetsregistret.

Fastighetsägandeförändringar

Inskrivningsdag	Förvärvad andel	Akt	Förvärvad av	Överläten andel	Överläten från
2014-11-25	1/1	D-2014-00486945:1 Nytt beslut: 2014-12-01 D-2014-00513578:1	D-2014-00486945:1 Nytt beslut: 2014-12-01 D-2014-00513578:1	1/1	10/18464 Nytt beslut: 2010-08-09 10/20279
2010-07-12	1/1	10/18464 Nytt beslut: 2010-08-09 10/20279	10/18464 Nytt beslut: 2010-08-09 10/20279	1/1	99/23906 Nytt beslut: 1999-08-27 99/30219
Saknas	1/1	99/23906 Nytt beslut: 1999-08-27 99/30219	99/23906 Nytt beslut: 1999-08-27 99/30219	1/1	91/29615
Köpeskilling: 5.300.000 SEK Gäller hela tomträtten.					
1991-06-10	1/1	91/29615	91/29615	1/1	86/7077
Köpeskilling: 3.500.000 SEK Gäller hela tomträtten.					
Saknas	1/1	86/7077	86/7077		
Köpeskilling: 1.400.000 SEK Gäller hela tomträtten.					
1919-10-23	1/1	19/161	19/161		

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 13

Totalt belopp: 10.460.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	57.000 SEK	1973-09-26	73/3707
2	243.000 SEK	1980-11-24	80/51457
Sammanföring: 86/7080			
3	30.000 SEK	1981-12-01	81/68061

2014121608416

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
4	395.000 SEK	1986-01-31	86/7082
5	2.000.000 SEK	1989-09-05	89/42389
6	100.000 SEK	1989-12-07	89/59336
7	300.000 SEK	1991-01-28	91/4417
8	750.000 SEK	1991-01-28	91/4419
9	1.000.000 SEK	2001-06-15	01/52136
10	375.000 SEK	2003-03-10	03/7562
11	400.000 SEK	2003-07-29	03/21472
12	2.500.000 SEK	2005-10-24	05/29298
13	2.310.000 SEK	2010-07-12	10/18465
			Nytt beslut: 10/20280

Avtalsrättigheter och Anteckningar

Fastigheten besväras ej av sökt eller beviljad avtalsrättighet eller anteckning.

Rättigheter

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
Vägtunnel med skyddsområde	Last	Officialservitut	2000-11-15	0180K-1999-01026.1

Bildningsåtgärd: Expropriation

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan: Del av hammarby	1931-10-23	0180-1017
Senast ajourföring: 1996-11-15		Arkivplats: A2 0180 KGL.BREV10P119

Anmärkning: Ändrade bestämmelser se (Akt 0180-93024)

Delområde som avser genomförandetider: Genomförandetiden har utgått

Ändring av detaljplan: Södra länken	1996-09-23	0180-93024
Populärnamn: Johanneshov	Laga kraft: 1996-10-28	Arkivplats: A2
Populärnamn: Hammarbyhöjden	Genomf. start: 1996-10-29	
Ändamål: Trafikledstunnel	Genomf. slut: 2009-12-31	
	Senast ajourföring: 2010-09-13	

Delområde för andra anm: Ursprungligt plan se (Akt 0180-1017,0180-1718,0180-1858,0180-1896,0180-2109,0180-2261,0180-2265,0180-2584,0180-2610,0180-2681,0180-2755,0180-2986,0180-31
ändrar bestämmelser se (Akt 0180-95003)

2014121608417

Taxeringsuppgifter**Taxeringsenhet**

Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder (320) 150083-1

Omfattar hel registerfastighet

Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde	Uppgiftsår
11.755.000 SEK	6.355.000 SEK	5.400.000 SEK	2013
Taxerad ägare	Andel	Juridisk form	
556812-2641	1/1	Övriga aktiebolag	

Fastigheten Stockholm Myran 1 AB

C/O Anders Fridell

Åsögatan 190

116 32 Stockholm

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Införd i tomtboken	1936-10-12	
Tomtmätning	1936-10-12	0180-A787/1936
Expropriation *A4* serv	2000-11-15	0180K-1999-01026

Ursprung

Stockholm Hammarbyhöjden 1:1

Tidigare beteckning

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-Stockholm Myran 1	1980-04-01	0180-15/1980



2014121608418

Ajourförande myndighet

Lantmäterimyndighet

Telefon

Lantmäterimynd. Stockholms Stadsbyggnadskontor

08-508 271 97

Box 314

104 20 Stockholm

Ajourförande fastighetsinskrivningskontor, område

Fastighetsinskrivningskontor (Norrtälje)

Besöksadress

Övrig info

Telefon

Lantmäteriet Fastighetsinskrivning

Industrigatan 2

Besökstid kl: 09:00-12:00

0771-63 63 63

Box 252

761 23 Norrtälje

Lunchstängt: 12:00-13:00

Fax: 0176-20 59 45

761 23 Norrtälje

E-post: fastighetsinskrivning.norrtalje@lm.se