20160617019O8

Ekonomisk plan
för
Bostadsrättsförening Vasa Solna 2008

Vasavägen 6, Solna

Bostadsrättsförening Vasa Solna 2008, Vasavägen 6, org. nr: 769618-6795

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

A. Allmänna förutsättningar

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighets förvärv

D. Finansieringsplan

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

F. Redovisning av lägenheter och lokaler

G. Ekonomisk prognos år 1 - 11

H. Känslighetsanalys

I. Särskilda förhållanden

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

Registrerades av Bolagsverket 2016-06-21

20160617019099

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsförening Vasa Solna org. nr: 769618-6795 som har sitt säte i Solna kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 17 april år 2008 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Brogripen Solna AB förhandlat om förvärv av fastigheten Solna Bellona 6 via förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten Solna Bellona 6.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv. 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. Köparen d.v.s. bostadsrättsförening Vasa Solna 2008 kommer att förvärva samtliga aktier i det aktiebolaget som i sin tur äger fastigheten Solna Bellona 6. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsförening Vasa Solna 2008 från aktiebolaget via transportköp, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Köpeskillingen för aktiebolaget (aktier) motsvarar fastighetens överenskomna marknadsvärde minus fastighetens bokförda värde (utan avdrag för latent skatteskuld) plus bolagets egna kapital (initial kassa om 50.000 kronor). Efter föreningens förvärv av aktierna kommer fastigheten, genom underprisöverlåtelse, transporteras till bostadsrättsföreningen för en köpeskilling motsvarande fastighetens, i aktiebolaget, bokförda värde. Efter att Bostadsrättsföreningen blivit lagfaren ägare till fastigheten kommer aktiebolaget avyttrats för likvidation. Redovisningsmässigt uppkommer en nedskrivning av aktierna i bolaget i samband med att fastigheten överförs till underpris till bostadsrättsföreningen. Underpriset motsvarar övervärdet i fastigheten med samma belopp. För att möta nedskrivningen sker en motsvarande uppskrivning av fastighetens värde. Vid eventuell försäljning av fastigheten, beräknas realisationsskatt på mellanskillnaden av fastighetens anskaffningsvärde exklusive uppskrivning å ena sidan och framtida försäljningspris å andra sidan.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna i syfte att skapa en långsiktigt hållbar ekonomisk plan.

Föreningen bör göra bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens byggnad om 1 procent av byggnadens bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen ska upprätta i framtiden. Avskrivningarna om totalt 340 000 kr redovisas som en årlig kostnad i den ekonomiska planen avsnitt E där den är uppdelad på amortering om 250 000 kr, fondavsättning om 35 000 kr, samt avskrivning på 55 000 kr.

20160617019110

Bostadsrättsföreningen avser att debitera lägre årsavgifter än vad som krävs för att täcka den bokföringsmässiga avskrivningen.

Med de debiterade årsavgifterna kommer resultatet i föreningens kommande årsredovisning att påvisa ett bokföringsmässigt negativt resultat efter avskrivningar om 55 000 kr.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast under det tredje kvartalet år 2016 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheten Solna Bellona 6.

På fastigheten finns ett flerbostadshus, vilket inrymmer 32 bostadslägenheter,3 kontor, förråd och driftsutrymmen, samt 13 st parkeringsplatser.

Samtliga lägenheter och lokaler är uthyrda förutom 2 st bostadslägenheter (nr 1014 och nr 1024). De vakanta lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt till säljaren eller till av säljaren hänvisade personer.

20160617019111

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning:	Solna Bellona 6
Adress:	Vasavägen 6, Solna
Tomtens areal:	999 kvm
Area bostäder:	1 914 kvm (32 lgh)

Lägenhetsfördelning:

1 rok	150 m²
2 rok	702 m²
3 rok	846 m²
5 rok	216 m²

Lägenhetsytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista.

Byggnad

Byggnadstyp	Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört omkring 1956. Byggnaden har källare, suterräng / entrévåning och 7 våningar samt vind med övervägande bostäder. Byggnaden inrymmer 32 bostäder. Byggnaden har 1 st bostadsentré. Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna på källarplan och entré- / suterrängplan.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme från undercentral.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläkt på vinden. Tilluft via väggventiler i anslutning till fönster.
El:	Huvudelcentraler är belägna i entreplan/källaren.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Installationer:	Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El och VA.
Hiss:	1 linhiss för 4 personer, 325kg.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga:	Tvättstuga i entré-/suterrängplan med en tvättmaskin, en torktumlare, en mangel och en tvättbänk. Separat torkrum med värmefläkt och kondensavfuktare. Målat golv, målade väggar och målat tak.

20160617019 12

Parkering: 13 p-platser.

Inskrivningar, Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättigshetstyp	Rättighetsbeteckning
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Villa	Avtalsservitut	01-IM6-38/195.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Villa	Avtalsservitut	01-IM6-38/199.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Villa	Avtalsservitut	01-IM6-38/203.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Villa	Avtalsservitut	01-IM6-38/205.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Villa	Avtalsservitut	01-IM6-38/207.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Villa	Avtalsservitut	01-IM6-38/209.1
Se beskrivning	Förmån Beskrivning: Villa	Avtalsservitut	01-IM6-38/211.1

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Planer	Datum	Akt
Stadsplan	1958-06-30	0184K-0410/1958
Tomtindelning: Bellona	1958-10-16	0184K-0510/1958

Tomt

Fatighet om 999 kvm.

Byggnadsdisposition

Källare:	Driftsutrymmen, smärre lokaler och förråd
Entréplan / suterräng:	Lokaler, bostadsentré, tvättstuga och förråd.
Övriga våningsplan:	Bostäder

20160617019113

Vindsplan:	Fläktrum, hissmaskinrum

Teknisk beskrivning

Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Bärande väggar och bjälklag av betong
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Fasad:	Puts i våningsplanen. Plåtfasad i del av bottenvåning.
Ytterväggar:	Lättbetong som putsbärare.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar (natursten på vägg i entré) och målade tak. Handledare och räcke.
Entréport:	Aluminiumparti med glas. Kodlås
Lokalentréer:	Aluminium
Yttertak:	Skiffer och asfaltpapp
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Plåtbeklädd bågbotten.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme.
Energideklaration:	Utförd
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläkt på vinden. Tilluft via väggventiler i anslutning till fönster.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor till entré. Smärre planteringar, lite gräsmatta. Stödmurar mm. Naturmark på del av tomten.
OVK	Obligatorisk ventilationskontroll är godkänd.
Energideklaration	Utförd.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i källare samt entré- / suterrängplan

20160617091914

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt:	Golv i de flesta vardagsrum är belagda med parkett. Plastmatta i de flesta övriga rum. Varierande golv i hallar och kök. Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheterna. Väggarna är målade eller tapetserade. Taken är målade.
Köksinredningar:	Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt i vissa, kyl- och frys. Snickerier från byggnadsåret. Smärre avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Badrum:	Klinker på golv (plastmatta i en), kakel på vägg (8-skift), målad vägg däröver, målade tak. Inkaklat badkar i de flesta, wc-stol samt tvättställ. Vattenradiator.
WC:	Klinkergolv och klinkersockel. Målade väggar och tak. WC-stol och tvättställ.

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 8 december 2015 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 9 260 000 kr. En avsättning till reparationsfonden på 9 260 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten.

20160617019 15

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Anskaffningskostnader för fastigheten

Köpeskilling för fastigheten		72 240 000 kr	
Lagfart	1,5%	516 480 kr	*
Pantbrev	2%	- kr	**
Ombildningskostnad		618 750 kr	
Total reservavsättning till reparationsfond,		9 260 000 kr	
Totala anskaffningskostnader:		82 635 230 kr	**82 635 230** ***

*Lagfartskostnaden baseras taxeringsvärdet 2015.
**Pantbrev finns idag uttagna till 26 000 000 kr.
*** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet

Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2015

	Taxeringsvärde			
Bostäder	33 400 000 kr	1268 kr/lgh	40 576 kr	kommunal bostadsavgift
Lokaler	1 032 000 kr	1,0%	10 320 kr	fastighetsskatt
Totalt	34 432 000 kr		50 896 kr	

D. Finansieringsplan

Nya lån

Grundlån vid 100 % uppslutning	17 463 840 kr
Uteblivna insatser	8 316 096 kr
Totalt lån förening	25 779 937 kr

Lån	Belopp	Säkerhet	Förfallodag	Ränteomsättn	Ränta
Banken XXX	8 593 312 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	1,80%
Banken XXX	8 593 312 kr	Pantbrev	2 år	2 år	1,95%
Banken XXX	8 593 312 kr	Pantbrev	5 år	5 år	2,65%
	25 779 937 kr				

Summa lån i bank		25 779 937 kr
Privata insatser för lgh vid 100 % uppslutning	65 171 390 kr *	
Avgår uteblivna insatser	8 316 096 kr	
	56 855 294 kr	
Summa insatser		56 855 294 kr
Totala skulder och eget kapital		**82 635 230 kr**

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

20160617019 16

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	
Räntekostnad föreningslån	549 972 kr
Amortering	250 000 kr
Finansieringsnetto	799 972 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall	
Ekonomisk förvaltning	60 000 kr
Fastighetsskötsel, service avtal	70 000 kr
Elförbrukning	55 000 kr
Vattenförbrukning	60 000 kr
Uppvärmning	320 000 kr
Sophämtning	25 000 kr
Övrigt	20 000 kr
Städning	40 000 kr
Försäkring	30 000 kr
Kabeltv	10 000 kr
Total Driftkostnad	690 000 kr

Avsättning för underhåll	
Fond för yttre underhåll (motsvarar 0,1% av taxvärde)	35 000 kr
Övriga avsättningar	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt	50 896 kr
Avskrivning	55 000 kr
	- kr
	140 896 kr

Summa kostnader	**1 630 868 kr**

Årsavgifter		
Årsavgifter medlemmar	1 091 914 kr	*
Övriga intäkter		
Hyresintäkter Brf's hyresrätter	297 000 kr	**
Lokalhyror	147 354 kr	
Hyresintäkter från 13 P-platser	39 600 kr	
	1 575 868 kr	

*Utöver årsavgift åligger det medlemmarna att betala för eventuella tv avgifter samt hushållsel.

** Hyresintäkten är 1.100 kr/kvm. Detta är den beräknade hyran efter stambytet (Dagens snitthyra är 990 kr/kvm)

Summa intäkter	**1 575 868 kr**
Resultat efter fulla avskrivningar	**- 55 000 kr**

F. Redovisning av lägenheter och lokaler

Nr	Vån	Namn	Kvm	Andelstal*	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år	
1001	1	Per Lexhed	70	3,6342%	1 786 930 kr	25 528 kr	3 850 kr	46 200 kr	
1002	1	Niemi Kerstin Bergström	71	3,6862%	1 855 658 kr	26 136 kr	3 905 kr	46 860 kr	
1003	1	Blenda Holm	59	3,1096%	1 855 658 kr	31 452 kr	3 294 kr	39 530 kr	
1004	1	Harry Brattström	25	1,3788%	1 391 743 kr	55 670 kr	1 461 kr	17 528 kr	
1005	1	Magnus Danielsson	58	3,0569%	1 649 474 kr	28 439 kr	3 238 kr	38 860 kr	
1006	2	Serigne Diop	70	3,6342%	2 199 298 kr	31 419 kr	3 850 kr	46 200 kr	
1007	2	Kent Wiik	71	3,6862%	2 199 298 kr	30 976 kr	3 905 kr	46 860 kr	
1008	2	Rune Björkbom	59	3,1096%	1 890 022 kr	32 034 kr	3 294 kr	39 530 kr	
1009	2	Kimmo Väyrynen	25	1,3788%	1 408 925 kr	56 357 kr	1 461 kr	17 528 kr	
1010	2	Göran Johansson	58	3,0569%	1 890 022 kr	32 587 kr	3 238 kr	38 860 kr	
1011	3	Jessica Sjöblom	70	3,6342%	2 233 662 kr	31 909 kr	3 850 kr	46 200 kr	
1012	3	Katarina Bungerfeldt	71	3,6862%	2 233 662 kr	31 460 kr	3 905 kr	46 860 kr	
1013	3	Margaretha Wester	59	3,1096%	1 924 386 kr	32 617 kr	3 294 kr	39 530 kr	
1014	3	Vakant	25	1,3788%	1 426 107 kr	57 044 kr	1 461 kr	17 528 kr	
1015	3	Gonnie Björninger	58	3,0569%	1 924 386 kr	33 179 kr	3 238 kr	38 860 kr	
1016	4	Peter Öhman	70	3,6342%	2 268 026 kr	32 400 kr	3 850 kr	46 200 kr	
1017	4	Åsa Nilo	71	3,6862%	2 268 026 kr	31 944 kr	3 905 kr	46 860 kr	
1018	4	Lars-Erik Wihlborg	59	3,1096%	1 958 750 kr	33 199 kr	3 294 kr	39 530 kr	
1019	4	Fredrik Berts	25	1,3788%	1 443 289 kr	57 732 kr	1 461 kr	17 528 kr	
1020	4	Parvaneh Djeyhouni	58	3,0569%	1 958 750 kr	33 772 kr	3 238 kr	38 860 kr	
1021	5	Daniel Hedblom	70	3,6342%	2 302 390 kr	32 891 kr	3 850 kr	46 200 kr	
1022	5	Johan Sjöblom	71	3,6862%	2 302 390 kr	32 428 kr	3 905 kr	46 860 kr	
1023	5	Christina Elmgren	59	3,1096%	1 993 114 kr	33 782 kr	3 294 kr	39 530 kr	
1024	5	Vakant	25	1,3788%	1 460 471 kr	58 419 kr	1 461 kr	17 528 kr	
1025	5	Sinikka Pettersson	58	3,0569%	1 993 114 kr	34 364 kr	3 238 kr	38 860 kr	
1026	6	Jan Österberg	70	3,6342%	2 336 754 kr	33 382 kr	3 850 kr	46 200 kr	
1027	6	Anette Jansson	71	3,6862%	2 336 754 kr	32 912 kr	3 905 kr	46 860 kr	
1028	6	Mia Nystrand	59	3,1096%	2 027 478 kr	34 364 kr	3 294 kr	39 530 kr	
1029	6	Kim Kikam-Josef	25	1,3788%	1 477 653 kr	59 106 kr	1 461 kr	17 528 kr	
1030	6	Fabian Bramskog-Lindegren	58	3,0569%	2 027 478 kr	34 957 kr	3 238 kr	38 860 kr	
1031	7	Peter Lundgren	108	5,4032%	3 573 859 kr	33 091 kr	5 724 kr	68 688 kr	
1032	7	Irene Berg	108	5,4032%	3 573 859 kr	33 091 kr	5 724 kr	68 688 kr	
		Total Sum	1 914	100,0000%	65 171 390 kr	1 178 640 kr	105 937 kr	1 271 243 kr	

Lokalhyresgäster

Nr	Vån	Namn	Lokal	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra	Löptid	Upps/förl	Index
8801		Johan Sjöblom	Kontor	25	1 121 kr	28 032 kr	2019-07-31	9 mån / 3 år	100%
8802		Svea El	Kontor	26	787 kr	20 468 kr	2016-09-30	9 mån / 3 år	100%
8803		Peter Öhman	Kontor	66	1 023 kr	67 528 kr	2016-10-31	9 mån / 3 år	100%
8804		Hildur Studio HB	Lager	70	370 kr	25 930 kr	2018-12-31	9 mån / 3 år	100%
8805		Jan Österberg	förråd	14	311 kr	4 352 kr	2019-03-31	9 mån / 3 år	100%
8806		Peter Öhman	förråd	3	348 kr	1 044 kr	2019-04-30	14 mån / 3 år	100%
				204	722 kr	147 354 kr			

*Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas storlek och funktion. Utgångspunkten är att lgh om 25 m² betalar en avgift om ca 701 kr/m² år, lgh om 58-59 m² betalar en avgift om 670 kr/m² år, lgh om 70-71 m² betalar en avgift om 660 kr/m² år och lgh om 108 betalar en avgift om 636 kr/m² år.

Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.

G. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Föreningens årliga kostnader											
Kapitalkostnader											
Lånebelopp	25 779 937 kr	25 529 937 kr	25 279 937 kr	25 029 937 kr	24 779 937 kr	24 529 937 kr	24 279 937 kr	24 029 937 kr	23 779 937 kr	23 529 937 kr	23 279 937 kr
Räntor	549 972 kr	544 639 kr	602 505 kr	596 547 kr	652 538 kr	645 955 kr	645 442 kr	638 796 kr	691 600 kr	743 154 kr	793 458 kr
Amortering	250 000 kr	250 000 kr	250 000 kr	250 000 kr	250 000 kr	250 000 kr	250 000 kr	250 000 kr	250 000 kr	250 000 kr	250 000 kr
Driftkostnader	690 000 kr	703 800 kr	717 876 kr	732 234 kr	746 878 kr	761 816 kr	777 052 kr	792 593 kr	808 445 kr	824 614 kr	841 106 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll	35 000 kr	35 700 kr	36 414 kr	37 142 kr	37 885 kr	38 643 kr	39 416 kr	40 204 kr	41 008 kr	41 828 kr	42 665 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt	50 896 kr	51 914 kr	52 952 kr	54 011 kr	55 091 kr	56 193 kr	57 317 kr	58 464 kr	59 633 kr	60 825 kr	62 042 kr
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa årliga kostnader	1 575 868 kr	1 586 053 kr	1 659 747 kr	1 669 934 kr	1 742 393 kr	1 752 607 kr	1 769 227 kr	1 780 056 kr	1 850 686 kr	1 920 421 kr	1 989 271 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyror hyreslägenheter	297 000 kr	302 940 kr	308 999 kr	315 179 kr	321 482 kr	327 912 kr	334 470 kr	341 160 kr	347 983 kr	354 942 kr	362 041 kr
Lokalhyror	147 354 kr	147 354 kr	147 354 kr	151 775 kr	151 775 kr	151 775 kr	156 328 kr	156 328 kr	156 328 kr	161 018 kr	165 848 kr
Hyror p-platser	39 600 kr	39 600 kr	39 600 kr	40 788 kr	40 788 kr	40 788 kr	42 012 kr	42 012 kr	42 012 kr	43 272 kr	43 272 kr
Årsavgifter medlemmar	1 091 914 kr	1 096 159 kr	1 163 795 kr	1 162 192 kr	1 228 348 kr	1 232 132 kr	1 236 417 kr	1 240 557 kr	1 304 363 kr	1 361 189 kr	1 418 109 kr
Summa årliga intäkter	1 575 868 kr	1 586 053 kr	1 659 747 kr	1 669 934 kr	1 742 393 kr	1 752 607 kr	1 769 227 kr	1 780 056 kr	1 850 686 kr	1 920 421 kr	1 989 271 kr
Avskrivning	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr
Resultat efter fulla avskr.	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr	-55 000 kr
Ränteantagande	2,13%	2,13%	2,383%	2,383%	2,633%	2,633%	2,658%	2,658%	2,908%	3,158%	3,408%

Inflationsantagande	2,00%	Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
Hyresförhandlingar bostadslägenheter	2,00%	Årligen
Hyresförhandlingar lokaler och p-platser	3,00%	Vart tredje år

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas.
I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 12,7 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

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

H. Känslighetsanalys

År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	1 091 914 kr	1 096 159 kr	1 163 795 kr	1 162 192 kr	1 228 348 kr	1 232 132 kr	1 236 417 kr	1 240 557 kr	1 304 363 kr	1 361 189 kr	1 418 109 kr
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	1 349 713 kr	1 351 458 kr	1 416 594 kr	1 412 492 kr	1 476 148 kr	1 477 432 kr	1 479 216 kr	1 480 857 kr	1 542 163 kr	1 596 489 kr	1 650 909 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	834 115 kr	840 859 kr	910 995 kr	911 893 kr	980 549 kr	986 833 kr	993 617 kr	1 000 258 kr	1 066 564 kr	1 125 890 kr	1 185 310 kr
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	1 091 914 kr	1 103 918 kr	1 179 700 kr	1 186 648 kr	1 261 771 kr	1 274 956 kr	1 289 092 kr	1 303 551 kr	1 378 159 kr	1 446 290 kr	1 515 036 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	1 091 914 kr	1 088 400 kr	1 148 044 kr	1 138 212 kr	1 195 894 kr	1 190 955 kr	1 186 261 kr	1 181 162 kr	1 235 462 kr	1 282 508 kr	1 329 368 kr
Prognosens genomsnittsräntenivå	2,13%	2,13%	2,38%	2,38%	2,63%	2,63%	2,66%	2,66%	2,91%	3,16%	3,41%
Prognosens inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

20160617701920

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsförening Vasa Solna 2008 förvärv av fastigheten Solna Bellona 6. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick.

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.

Solna den 1 juni 2016

Bostadsrättsförening Vasa Solna 2008

Irene Berg

Fredrik Berts

Christina Elmgren

Ingrid Wik

Hillegonda Björninger

20160617019 21

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Vasa Solna 2008 (769618-6795) och får i 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 (se nedan) och i övrigt med för oss kända förhållanden.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler och anbud som gäller vid intygets datum.

Vi har tagit del av protokoll från underhållsbesiktning men inte genomfört någon egen besiktning.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Som intygsgivare har vi ej närmare utrett 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 32 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 6 lokaler. Föreningen består av en byggnad varför 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 3 juni 2016

Lennart Fällström

Robert Wikström

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

Följande handlingar har utgjort underlag för våra bedömningar:
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsdatautdrag
Lokalhyresavtal
Låneoffert
Teknisk besiktning

20160617701922

PROJEKTLEDAR HUSET

Solna Bellona 6

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till Brf's Ekonomiska Plan

Hillar Truuberg
2015-12-08

20160617019 23

Solna Bellona 6 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Bellona 6 genom Öhlin & Fellinger Fastigheter AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 30 november 2015 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller förstörande provtagningar i övrigt utfördes inte.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Fastighetens hyreslokaler var inte tillgängliga. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca + 2 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende och information i försäljningspromemoria upprättad av Cushman & Wakefield samt genom ritningsstudier.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:
- Gonni Björkinger, boende
- Irene Berg, boende
- Sven-Olof Johansson, Cushman & Wakefield
- Peter Fellinger, Öhlin & Fellinger
- Mattias Åkerlund, Öhlin & Fellinger
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

20160617019 24

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Solna Bellona 6
Adress:	Vasavägen 6
Kommun:	Solna
Nuvarande ägare:	BroGripen Solna AB
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	999 m^2
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Hyreshus med källare, suterräng / entrévåning och 7 våningar samt vind med övervägande bostäder, typkod 320.
Byggnadsår:	1956
Areor:	Bostäder 1 914 m^2 Lokaler 204 m^2 Totalt 2 118 m^2
Bostäder:	32 st; 1 rokv - 5 rok
Lokaler:	Totalt 6 hyreskontrakt, mest kontor
Parkering:	13 utvändiga platser
Standard:	Modern
Källare:	Driftsutrymmen, smärre lokaler, förråd
Entréplan / suterräng:	Lokaler, bostadsentré, tvättstuga, förråd
Övr våningsplan:	Bostäder
Vindsplan:	Fläktrum, hissmaskinrum
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Stomme:	Bärande väggar och bjälklag av betong

20160617019 25

Ytterväggar:	Lättbetong som putsbärare
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak:	Skiffer och asfaltpapp.
Takterrasser:	Tätskikt belagda med plast. Smidesräcke.
Fasad:	Puts i våningsplanen. Plåtfasad i del av bottenvåning.
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcke, plåtskärm.
Fönster / fönsterdörrar:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Plåtbeklädd bågbotten.
Trapphus:	Naturstensgolv, målade väggar (natursten på vägg i entré) och målade tak. Handledare och räcke.
Entréport:	Aluminiumparti med glas. Kodlås.
Lokalentréer:	Aluminium.
Bostäder:	
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkettgolv i de flesta vardagsrum. Plastmatta i de flesta övriga rum. Varierande golv i hallar och kök. Vissa avvikelser förekommer mellan lägenheter.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, snickerier från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Smärre avvikelser förekommer mellan lägenheterna.
Badrum:	Klinkergolv (plastmatta i en lgh), kakel på vägg (8-skift), målad vägg däröver, målade tak, inkaklat badkar i de flesta, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator.
WC:	Klinkergolv och klinkersockel. Målade väggar och tak. WC-stol och tvättställ.

20160617O1926

Tvättstuga:	2 TM, 1 TT, 1 mangel, 1 tvättbänk. Separat torkrum med värmefläkt och kondensavfuktare. Målat golv, målade väggar, målat tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Värmeväxlarenhet mm från 2010. Övriga installationer ungefär från samma tid.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Stamreglerings- och radiatorventiler av äldre typ.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläkt på vinden. Tilluft via väggventiler i anslutning till fönster.
Elinstallationer:	I princip alla elinstallationerna från byggnadsåret. 1- eller 3-fasinstallationer i lägenheterna.
Hiss:	1 linhiss för 4 personer, 325 kg med gammal maskin och styrenhet utbytt 1993. Hissen är ej säkerhetsanpassad. Hissen är godkänd och besiktigad till september 2016.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor till entré. Smärre planteringar, lite gräsmatta. Stödmurar mm. Naturmark på del av tomten.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1956. Under byggnadens livslängd har inga mer genomgripande ombyggnader utförts. Byggnaden är i normalt skick för byggnadsåret.
OVK-status:	OVK är godkänd till 2017.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
Skyddsrum:	I byggnaden finns skyddsrum i funktion. Besiktning av detta rekommenderas utföras snarast.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet och kan finnas i klinker- och kakelfog i badrummen. Mätningar har inte utförts.

20160617019 27

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med grundmurar av betong direkt mot berg. Inga sättningar noterades under källarplattan eller i omgivande mark.

Ingen fuktinträngning noterades i ytterväggar (bortsett en begränsad plats i tvättstugan). Ingen fuktdoft finns i källaren. På baksidan lutar marken mot byggnaden vilket innebär en utökad markfuktbelastning. Det är dock inte möjligt att bedöma när eller ens om det i framtiden kommer att bli mer omfattande fuktgenomslag i källarytterväggar.

Utvändiga stödmurar och trappor i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Hårdgjorda ytor till entréer och på parkeringsplatser i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Finplanering på gatusida i normalt skick utan annat åtgärdsbehov än normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Normal och ytterst begränsad sprickbildning i bärande bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

I icke bärande innerväggar finns viss och fullt normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Puts med vissa färgsläpp, men i generellt tillfredsställande skick. Senaste omputsning bedöms ha utförts i början 1990-tal. Kommande åtgärd bedöms ändå vara ca 10 år avlägsen.

Fasad i bottenvåning på entrésidan i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning / takaltaner

Taksidor:
Yttertak belagt med skiffer i bedömt tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov på minst 10 år.

Yttertak:
Yttertak belagt med asfaltpapp. Pappen är i behov av omläggning inom ca 2-3 år.

Takaltaner vars tätskikt renoverats. Kommande åtgärd bedöms vara ungefär 10 år avlägsen och då kunna samordnas med fasadrenoveringen.

20160617019 28

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Räcken av galvaniserat stål och plåtskärmar. Balkongerna bedöms senast ha renoverats i början av 1990-tal och är i de flesta fall i tillfredsställande skick. Renovering av flertalet balkonger bedöms kunna samordnas med fasadrenoveringen, dvs om ca 10 år, men 3 balkonger kommer att behöva renoveras tidigare. Bedömningsvis inom ett par år.

5.1f Fönster / fönsterdörrar

2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönstren har genomgående målats för kort tid sedan, men arbetet har utförts utan erforderligt underarbete, vilket innebär att nyommålning kommer att behöva utföras om ca 5 år.

Ca 4 fönsterbågar har inte omfattats av senaste ommålning och kommer att behöva renoveras snarast.

Fönsterdörrar åtgärdas parallellt med fönstren, men med skillnaden att trösklarna genomgående är i mycket slitet skick och kommer att behöva renoveras snarast. Vissa trösklar är så rötskadade att de kommer att behöva bytas ut.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréparti:
Aluminiumparti med glas i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Övriga entréer i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:
Golv, väggar och tak i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:
Maskinpark från ca 2000 i behov av utbyte inom något år. Ytskikt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov, bortsett den begränsade del av väggen där ett fuktangrepp finns.

Installationsutrymmen:
Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:
I bedömt tillfredsställande funktion. Inget nära förestående åtgärdsbehov.

Förråd mm:
I normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

6 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna är i generellt likartat skick med badrum som är i behov av renovering och elinstallationer i behov av utbyte inom nära framtid.

20160617019 29

I vissa besökta lägenheter var luftomsättningen begränsad.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000:- per lägenhet beroende på storlek.

5.1i Lokaler
Ingen av hyreslokalerna var tillgänglig. Hyreslokalerna har eget inre underhållsansvar.

Inget åtgärdsbehov utöver det som blir en naturlig följd av det VA-stambyte som kommer att behöva utföras.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion
Undercentral med utrustning i huvudsak installerad 2010 med återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution
Värmestammar och radiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Stamreglerings- och radiatorventiler i all huvudsak av äldre typ med rekommendation till utbyte inom nära framtid. I samband med att VA-stambytet utförs rekommenderas de värmestammar som betjänar badrummen bytas ut inklusive tillhörande radiatorer.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet
Avlopp:
I praktiken alla avlopp i byggnaden är från byggnadsåret och i behov av utbyte inom nära framtid. Parallellt renoveras badrum och wc:ar.

Vatten:
Tappkall- och tappvarmvatten likaledes i all huvudsak från byggnadsåret och i utbytesbehov.

Fastighetens tryckstegringspump är gammal och i behov av utbyte. Detta utförs parallellt med VA-stambytet.

5.2d Ventilation
Frånluft:
Mekanisk frånluft med samlingskanaler till fläkt på vinden. Fläkten är gammal och rekommenderas bytas ut inom nära framtid

Tilluft: Väggventiler i ytterväggg vid fönster.

HTG

20160617019 30

OVK är godkänt till 2017. Vid besök i lägenheterna bedöms luftomsättningen vara bristfällig i vissa. Det är sannolikt att detta beror på nedsmutsning i frånluftskanalerna. En rensning av hela frånluftskanalsystemet rekommenderas parallellt med utbytet av frånluftsfläkten.

5.3 El-installationer

I praktiken hela fastighetens elinstallation är från byggnadsåret och med rekommendation till utbyte inom nära framtid. Smärre under senare tid utbytta enheter kan komma att sparas i samband med entreprenaderna.

5.4 Övrigt

5.4a Hiss

1 personhiss för 4 personer, 320 kg. Styr- och reglersystemet är från 1993 och i normalt skick, hissmaskin är från byggnadsåret. Hissen är godkänd och besiktigad till juni 2016.

Hissmaskin mm bedöms behöva bytas ut om ca 5 år. Parallellt kommer ett antal normenliga säkerhetsanpassningsåtgärder, både avseende person- och arbetsmiljösäkerhet behöva genomföras.

20160617019 31

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge november 2015)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Punktåtgärd dränering, ca 2016	bedömt 25 kkr

6.1d Tak, takavvattning, takaltaner

Utbyte asfaltpapp, ca 2017	ca 200 kkr
Re-lining takavvattning, ca 2017	ca 100 kkr

6.1e Balkonger

Reparation 3 balkonger, ca 2017	bedömt 150 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Renovering trösklar till fönsterdörrar, ca 2016	ca 50 kkr
Ommålning / renovering 4 fönster, ca 2016	ingår ovan
Ommålning / viss renov fönster, ca 2020 (ca 150 bågar)	ca 300 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2016	ca 150 kkr

6.1h Lägenheter

Renovering 32 badrum, ca 2016 / -17	ca 3 400 kkr
Renovering 2 WC:ar, ca 2016 / -17	ca 80 kkr
Omtrådning 32 lägenheter, ca 2016 / -17	ca 500 kkr

6.1i Lokaler

Följdåtgärder vid VA-stambyte, ca 2016 / -17	ingår 6.2c nedan

6.2 VVS-installationer

6.2b Värmedistribution

Utbyte stamreglerings- och radiatorventiler, ca 2016 / -17	ca 250 kkr

6.2c Avlopp / vatten

VA-stambyte, ca 2016 / -17 (exkl badrumsrenoveringar)	ca 2 550 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte frånluftsfläkt, ca 2017	ca 100 kkr
Rensning frånluftskanaler, ca 2017	bedömt 75 kkr

HB

20160617701932

OVK-besiktning, ca 2017 — ca 30 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetens elinstallationer, ca 2016 / -17 — ca 850 kkr
(exkl omtrådning i lägenheter)

6.4 Hiss

Utbyte maskin, styrsystem samt säkerhetsanpassning, ca 2020 — ca 450 kkr

20160617019333

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1956 i utvändigt tillfredsställande skick, men med många installationer i nära förestående utbytesbehov. Nära förestående åtgärdsbehov finns främst avseende va-installationer, badrum, elinstallationer, ventilation och vissa värmeinstallationer. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	8 510 000:-
Mellan 3 och 10 år:	750 000:-
Totalt:	9 260 000:-

Eventuella kostnader för hyresreduktion inom hyreslokalerna i samband med VA-stambytet har inte kalkylerats.

Om 10-15 år bedöms det vara dags att utföra underhållsåtgärder på den putsade fasaden, balkongerna, sannolikt även på takterrasserna och möjligen vissa dräneringsåtgärder.