

EKONOMISK PLAN FÖR**Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 2****Org. nr: 769632-0493**

Denna ekonomiska plan har följande huvudrubriker:

- A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
- B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN
- C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV
- D FÖRSÄKRING
- E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
- F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER
- G EKONOMISK PROGNOSE
- H KÄNSLIGHETSANALYS 1
- I KÄNSLIGHETSANALYS 2
- J NYCKELTAL
- K SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgifter, insatser mm

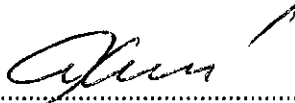
Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2016-08-05

Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 2



Elisabeth Käppe



Svetislav Aleksic



Michael Öhrström

Registrerades av Bolagsverket 2016-08-23

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

2

Bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 2 (769632-0493), registrerad 2016-04-11, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler under nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har av ägaren erbjudits förvärva fastigheten Stockholm Hyvelbänken 2 via förvärv av ett aktiebolag. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i Skålpundet Fastigheter AB, 556439-4665, som är ägare till fastigheten Stockholm Hyvelbänken 2. Föreningen kommer därefter förvärva fastigheten av det köpta bolaget vilket därefter likvideras på säljarens bekostnad. Mot bakgrund av gällande lagstiftning och praxis, se särskilt 23 kap inkomstskattelagen (1999:1229), Regeringsrättens avgörande RÅ 2003 ref 61 och Regeringsrättens dom i mål 1111-05, bedöms underprisöverlåtelsen inte innebära någon uttagsbeskattning för föreningen. För det fall föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet ligga till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Det övertagna skattemässiga värdet är ca 12,0 milj kr. Den latent skatteskulden jämfört med anskaffningskostnaden i planen är med dagens regler ca 12,5 milj kr. Den latent skatten löses ut om fastigheten, eller del därav, t.ex. avyttras. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan.

En teknisk statusbesiktning av fastigheten har gjorts 2016-02-11 av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, där en bedömning av behovet av ombyggnader och underhåll med tillhörande kostnader görs.

De åtgärder som enligt utredningen bör utföras inom 3 år är medtagna i planen som anskaffningskostnad. Styrelsens bedömning är att ca 90 % av lägenheterna blir bostadsrätter vid ombyggnaden.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända sådana.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Angivna uppgifter om fastighetens förvärv avser slutliga totala kostnader.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning	Stockholm Hyvelbänken 2	Tomträtt
Adress	Bordsvägen 35-37, Karmstolsvägen 2-4	
Kommun	Stockholm	
Församling	Farsta	
Tomtareal	2 392 m ²	
Taxeringsvärde 2011	Mark Bostäder	5 800 000
(typkod 320)	Byggnad Bostäder	16 600 000
Värdeår 1987	Mark Lokaler	657 000
	Byggnad Lokaler	388 000
	Totalt	23 445 000
Servitut	Finns ej	
Gemensamhetsanläggningar	Finns ej	
Skyddsrum	2 st aktiva	

Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning.

2 st lamellhus med källare/suteräng och 3 våningar		
Antal bostadslägenheter	30 st	
Summa uppvärmd yta i lägenhet (Boa+Bla)	1 745 m ²	
Antal lokaler	1 st	
Summa lokalyta	105 m ²	
Summa yta	1 850 m ²	
Ytparkering	17 P-Platser för uthyrning	
Byggnadsår	1947	
Ombyggnadsår	2002-2012	

Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Betong
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme.
Fasader:	Målad putsad betongsockel. Puts på tilläggsisolering i övrigt.
Fönster:	I huvudsak 2-glas träfönster med kopplade bågar.
Yttertak:	Lertegelpannor
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Tvättstuga:	2 TM, 1TT, 1 TS, 1 mangel.
Lägenhetsförråd:	I källare .
Sophantering:	Behållare på tomtmark
Värmedistribution:	Vattenradiatorer.
Värmeproduktion:	Fjärrvärme.
Ventilation:	Frånluft via självdrag. Tilluft via väggventiler under fönster.
Tomt / mark:	Naturmark, gräsmatta, planteringar. Hårdgårdar ytor. Uteplatser.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta
	V	Tapet/Målat
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet/Målat
	T	Målat
Sovrum	G	Plastmatta
	V	Tapet/Målat
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta
	V	Tapet/Målat
	T	Målat
Bad/Duschrum.	Ö	Diskbänk, elspis, kyl/ frys. Kolfilterfläktar i vissa.
	G	Klinker
	V	Kakel
	T	Målat.
	Ö	Badkar eller duschväggar, WC, tvättställ. Förberedelse för Tvättmaskin.

eat
15 15

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärvskostnad	77 500 000
Stämpelskatt (1,5% av taxeringsvärdet)	351 675
Pantbrev (uttaget 24.150.000)	0
Föreningens omkostnader vid ombildningen	300 000
Disponibla medel/Startkassa/övrigt	63 325
Åtgärdsbehov år 1-3 inkl byggherrekostnader enligt Teknisk statusbesiktning	445 000

SUMMA ANSKAFFNINGSKOSTNAD 78 660 000

D FÖRSÄKRING

När föreningen tillträder fastigheten kommer föreningen att teckna fullvärdesförsäkring.

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**FINANSIERING ANSKAFFNINGSKOSTNAD**

Lån år 1	21 075 000	vid 100% anslutning. Se vidare KÄNSLIGHETSANALYS 2 , sid 7
Insatser	57 585 000	vid 100% anslutning
Upplåtelseavgifter	0	
SUMMA	78 660 000	

ÅR 1

Kapitalkostnader	Skuld	Ränta	Räntekost	Amort.*	Summa
Fastighetens lån	Kr		Kr	Kr	per år
Bottenlån med 1/3 vardera bundet 1 år, 2 år, 5 år.	21 075 000	2,25%	474 188	32 877	507 065
SUMMA	21 075 000				507 065

*Föreningen avser att amortera större belopp när hyrselägenheter friställs.

Ang. Avskrivning

Enligt praxis skall avskrivningen av föreningens hus återspegla hur tillgångens värde succesivt förbrukas över anläggningens antagna livstid. Anskaffningsvärdet av föreningens hus (ej marken) avses därför att skrivas av på ca 100 år enligt en rak avskrivningsplan vilket kan medföra underskott i föreningens resultaträkning.

AK
AS 2015

SAMMANSTÄLLNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

2016081903910

	Utbetalning ÅR 1	
Ränta (från föreg. sida)	474 188	
Amortering (från föreg. sida)	32 877	
<u>Avsättningar</u>		
Fond för yttre underhåll *	70 335	
<u>Skatter, Avgifter</u>		
Fastighetsavgift bostäder	38 040	
Fastighetsskatt lokaler	10 450	
Tomträttsavgäld**	87 100	
<u>Driftskostnader</u> (moms är i förekommande fall avdragen till den del fastigheten är momsregistrerad)		
Uppvärmning***	290 000	
Gemensam el***	25 000	
Vatten***	58 000	
Ekonomisk Förvaltning.Trappstädning.	60 000	
Sophämtning***	20 000	
Skötsel, snöröjning	40 000	
Kabel-TV***	9 400	
Försäkring	20 000	
Revisor	10 000	
Löpande reparationer	20 000	
Delsumma drift: 552 400 Kr/m2 och år: 317		
SUMMA KRONOR TOTALT****	1 265 390	

* 0,3% av taxeringsvärdet enl förenings stadgar

** gäller till 2026-10-01

***Årskostnader som lämnats av säljaren

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader, efter avdrag med föreningens hyresintäkter, täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadslägenheternas andelstal.

Intäkter	ÅR 1
Årsavgifter	1 100 510
Intäkter lokaler & Parkering	164 880
SUMMA KRONOR TOTALT	1 265 390

G EKONOMISK PROGNOSE

FÖRENINGENS UTBETALNINGAR ÅR 1-6 OCH ÅR 11

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr	tkr
Räntor	474	473	473	472	471	470	463
Amortering	33	36	38	41	45	48	71
Avs. Fond	70	72	73	75	76	78	86
Driftskostn.	552	563	575	586	598	610	673
Fast.avgift/skatt	48	49	50	51	52	54	59
Tomträttsavgäld	87	87	87	87	87	87	87
Summa Utbetalningar	1265	1281	1296	1313	1329	1346	1440
Avgår: P & lokaler	-165	-168	-172	-175	-178	-182	-201
Årsavg. brf-lgh	1101	1113	1125	1138	1151	1164	1239
d:o kr/m2 lgh-yta (snitt)	631	638	645	652	660	667	710
Ökning av årsavgift %		1,09%	1,11%	1,13%	1,16%	1,18%	6,38%
Ränteantagande		2,25%					
Inflationsantagande		2,0% årlig ökning					
Skatteringsvärdesantagande		2,0% årlig ökning					
Hysesantagande		2,0% årlig ökning					
Index Fastighetsavgift		2,0% årlig ökning					

H KÄNSLIGHETSANALYS 1

FLERÅRSKALKYL VID OLIKA RÄNTE- OCH INFLATIONSANTAGANDEN

Räntescenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2) i olika räntelägen

År	1,25%	2,25%	3,25%
1	508	631	748
2	515	638	755
3	523	645	762
4	530	652	769
5	538	660	776
6	546	667	784
11	590	710	825

Inflationsscenarios

Årsavgift i genomsnitt (kr/m2) vid olika inflation*

År	1%	2%	3%
1	631	631	631
2	635	638	640
3	639	645	651
4	643	652	661
5	647	660	672
6	652	667	683
11	677	710	746

* Även skatteringsvärde antas öka med samma procentsats

Handwritten signature and initials

I KÄNSLIGHETSANALYS 2

2016081903911

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. 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 antas lånefinansieras med samma ränta som den viktade genomsnittliga räntan i finansieringsplanen. Skuldsättning (%) visar hur stor del av fastighetens anskaffningskostnad som finansieras genom föreningens lån.

Anslutningsgrad	Föreningens skulder år 1	Föreningens ** kostnader år 1	Bostadshyror år 1	Årsavgifter* år 1	Årsavgift per m2 år 1	Ökning årsavg per m2 år 1 (%)
100%	21 075 000	1 100 510		0	1 100 510	676
90%	26 833 500	1 230 076	248 700	981 376	669	-0,92%
80%	32 592 000	1 359 642	497 400	862 242	662	-2,06%
70%	38 350 500	1 489 208	746 100	743 108	652	-3,54%
60%	44 109 000	1 618 775	994 800	623 975	638	-5,50%

*vid lägre anslutningsgrad än 100% kan kostnader för Invändigt underhåll av kvarvarande hyreslägenheter tillkomma

** lokalhyror är i förekommande fall avdragna

J NYCKELTAL

Anskaffningskostnad per m2	42 519 kr	Anm.
Belåning per m2 år 1	11 392 kr	m2 avser samtliga uthyrbara ytor
Insats per m2 (medel)	33 000 kr	m2 avser samtliga uthyrbara ytor
Driftskostnader per m2 år 1	317 kr	m2 avser ytor i bostadslägenheter
Skatt & Fast.avg. per m2 år 1	73 kr	m2 avser samtliga uthyrbara ytor
Fondavsättning per m2 år 1	38 kr	m2 avser samtliga uthyrbara ytor
Kapitalkostnad per m2 år 1	274 kr	m2 avser samtliga uthyrbara ytor
Årsavgift per m2 år 1 (medel)	631 kr	m2 avser ytor i bostadslägenheter

AK
AS
11/5

K SPECIFIKATION ÖVER BERÄKNING AV ÅRSavgIFTER ÅR 1, INSATSER, HYROR mm

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters årsavgifter vid 100% anslutning.

Se **KÄNSLIGHETSANALYS 2** på föregående sida för årsavgiftens förändring vid lägre anslutningsgrader.

Lghnr	Boarea	Biarea*	Antal rum	Våning	Insats Kr	Andelstal	Årsavgift Kr/år	Årsavgift Kr/mån
0201	60 m ²		2 rok	1	1 980 000	3,5566	39 141	3 262
0202	76 m ²		3 rok	1	2 508 000	4,5050	49 578	4 132
0211	60 m ²		2 rok	2	1 980 000	3,5566	39 141	3 262
0212	76 m ²		3 rok	2	2 508 000	4,5050	49 578	4 132
0221	60 m ²		2 rok	3	1 980 000	3,5566	39 141	3 262
0222	76 m ²		3 rok	3	2 508 000	4,5050	49 578	4 132
0233	59 m ²		2 rok	Sout	1 947 000	3,4973	38 488	3 207
0401	52 m ²		2 rok	1	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
0402	52 m ²		2 rok	1	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
0411	52 m ²		2 rok	2	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
0412	52 m ²		2 rok	2	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
0421	52 m ²		2 rok	3	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
0422	52 m ²		2 rok	3	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
0433	49 m ²		2 rok		1 617 000	2,9046	31 965	2 664
3501	52 m ²		2 rok	1	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
3502	52 m ²		2 rok	1	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
3511	52 m ²		2 rok	2	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
3512	52 m ²		2 rok	2	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
3521	52 m ²		2 rok	3	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
3522	52 m ²		2 rok	3	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
3531	51 m ²		2 rok	BV	1 683 000	3,0231	33 270	2 772
3532	32 m ²	32 m ²	2 rok	BV+KV	2 112 000	2,8453	31 313	2 609
3701	52 m ²		2 rok	1	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
3702	52 m ²		2 rok	1	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
3711	52 m ²		2 rok	2	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
3712	52 m ²		2 rok	2	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
3721	52 m ²		2 rok	3	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
3722	52 m ²		2 rok	3	1 716 000	3,0824	33 922	2 827
3731	44 m ²	51 m ²	5 rok	BV+KV	3 135 000	4,1197	45 338	3 778
3732	50 m ²	33 m ²	4 rok	BV+KV	2 739 000	3,9419	43 381	3 615
	1 629 m ²	116 m ²			57 585 000	100,000	1 100 510	

* Anderstalen är beräknade efter 100% Boarea och 50% Biarea.

Utöver årsavgift tillkommer kostnader för hushållsel, hemförsäkring, TV-kanaler utöver basutbud.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER FÖRENINGENS LOKALHYRESINTÄKTER

Årshyran är angiven inklusive debitering för index, fastighetsskatt och värme samt exkl. moms.

Typ	Årshyra		Hyra/m2		Gäller till
	Yta	totalt	och år	Hyresgäst	
2 Kontor	105 m ²	85 200	811	Aleksic far och Son HB	2014-04-30
P-platser		79 680		17 platser finns totalt	
Summa	105 m ²	164 880			

Handwritten signatures and initials.

INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN 3 KAP 2 §

På uppdrag av föreningen har undertecknade granskat ekonomisk plan daterad 2016-08-05 för bostadsrättsföreningen Hyvelbänken 2, Stockholms kommun, med org.nr 769632-0493.

Den ekonomiska planen innehåller såväl kända som preliminära uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss. Dessa handlingar framgår av bilaga till intyget.

De i planen lämnade uppgifterna är således riktiga.

Gjorda beräkningar baserade på såväl kända som preliminära uppgifter är vederhäftiga, varför vår bedömning är att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

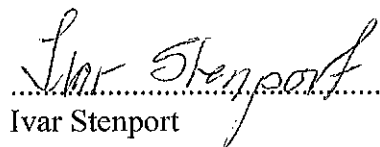
På grund av den företagna granskningen anser vi att den ekonomiska planen vilar på tillförlitliga grunder.

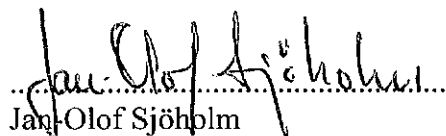
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen föreligger härvid.

Stockholm den 8 augusti 2016


Ivar Stenport


Jan-Olof Sjöholm

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående Kostnads kalkyler och Ekonomiska planer.

Bilaga till granskningsintyg dat 2016-08-08 för Brf Hyvelbänken 2

Nedanstående handlingar har varit tillgängliga vid granskningen

Registreringsbevis, utskriftsdatum 2016-04-11

Stadgar registrerade 2016-04-11

Fastighetsfakta 2016-03-02

Bankoffert 2016-08-05

Förslag till Överlåtelseavtal aktier

Förslag till Köpekontrakt

Förslag till Köpebrev

Teknisk Statusbesiktning 2016-04-26

Beräkning av definitiv köpeskillning

Debiteringslista