

EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen Cirkelhöjden.

Som registrerats ursprungligen 2015-10-08.

Organisationsnummer 769630-9025

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheterna
3. Fastigheternas försäkringar
4. Kostnader för fastigheternas förvärv
5. Finansiering
- 6 a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 6 b. Känslighetsanalys ränta & inflation
- 6 c. Känslighetsanalys anslutningsgrad
- 6 d. Nyckeltal
- 7 Lägenhetsförteckning
8. Utlåtande, underhållsplan. Bilaga 1.
9. Särskilda förhållanden.

Registrerad av Bolagsverket 2016-12-08

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, i förekommande fall mark och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden inklusive renoveringskostnad. Beräkning av bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Cirkelhöjden ekonomisk förening/769630-9025/har förvärvat samtliga aktier i Westpir Fastigheter 2 AB /556991-6199/) tomträttsinnehavare till fastigheten Strykmåttet 4. Säljare av aktierna var Strykmåttet AB. Cirkelhöjden ekonomisk förening har därefter förvärvat tomträtten från Westpir Fastigheter 2 AB . Föreningens förvärv har skett till så kallad underprisöverlåtelse och Westpir Fastigheter 2 AB kommer att likvideras. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar tomträtten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Därefter har den ekonomiska föreningen vid föreningsstämma fattat beslut om att ändra verksamheten till bostadsrättsförening, anta nya stadgar samt ändra firma till Bostadsrättsföreningen Cirkelhöjden. Omregistreringen är genomförd och registrerad hos Bolagsverket.

Upplåtelse av lägenheter till befintliga hyresgäster beräknas ske med början i januari 2017. Inflyttning har redan skett.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastigheternas beteckning	Stockholm Strykmåttet 4
Kommun	Stockholm
Adress	Cirkelvägen 12 - 24
Församling	Farsta
Län	Stockholms län
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med tomträtt. Avgäld 153 300 kr/år. Ny avgäldsperiod från 2017-01-01.
Tomtareal	Land 2 671 kvm Vatten 0 kvm
Byggnadsår	1947
Planer	Stadsplan 1946-03-29.
Taxeringsvärde	Markvärde 13 217 tkr. Byggnadsvärde 21 821 tkr. Summa 35 038 tkr varav 1 238 tkr avser lokaler.

Byggnad

Fastigheten sju trapphus med fyra våningsplan inkl källare. Sammanlagt finns det 43 bostadslägenheter. Utöver detta finns det bygglov för ytterligare fem bostäder, sex kvarvarande lokaler med en yta om 130 kvm samt två P-platser.

Vatten och avlopp

Anslutet till det kommunala Va-nätet.

Uppvärmning

Fastigheterna har bergvärme och oljepanna för uppvärmning av varmvatten. Lägenheterna har vattenburna radiatorer.

El

Fastigheten är anslutet till samhällets ledningsnät.

Energibesiktning

Säljaren förbinder sig att göra Energibesiktning

För byggnadsteknisk beskrivning i övrigt och lägenhetsbeskrivning se bilagan 1, utlåtande / underhållsplan.

3. Fastigheternas försäkringar

Föreningen har fastigheten försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

4. Kostnader för fastighetens förvärv

Anskaffningskostnad aktier/tomträtt/förvärvskostnader	162 737 500
Reparationsfond 1)	1 355 000
Kassa i bostadsrättsföreningen	50 000

Summa total och slutlig känd anskaffningskostnad 164 142 500

- 1) Utöver de åtgärder som framgår av bilaga 1 om 710 000 kr så planeras installation av säkerhetsdörrar enligt offert för 645 000 kr.

5. Finansiering

Finansiering:	Lånebelopp 1)	Bindnings- tid	Ränta %
Lån BRF	25 404 150	3 år	1,85 %
Lån BRF	25 404 150	5 år	1,85 %
Summa	50 808 300		

Insatser	86 696 200 2)
Upplåtelseavgifter	26 638 000 3)
Summa lån, insatser & upplåtelseavgifter	164 142 500

- 1) Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten.
- 2) Insatserna beräknas utifrån att 90 % av nuvarande bostäderna upplåts med bostadsrätt. Se punkt 6. c nedan angående eventuellt uteblivna insatser.
- 3) Det finns 21 bostadslägenheter som inte är uthyrda med en total bostadsyta om 1 402 kvm. Dessa kommer att säljas på marknaden till ett beräknat snittpris om ca 52 000 kr/kvm. Insatsen per kvm är 33 000 kr vilket leder till upplåtelseavgifter om total ca $1\,402 \cdot 19\,000 = 26\,638\,000$ kr.

6a. Föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos**Föreningens kostnader, utbetalningar & avsättningar**

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Driftkostnader	1 012 000	1 032 240	1 052 885	1 073 942	1 095 421	1 117 330	1 233 622
Räntor	939 954	939 954	935 254	925 854	916 455	907 055	860 057
Skatt & avgifter	68 925	70 304	78 550	80 121	81 724	83 358	92 034
Tomträttsavgäld	153 300	153 300	153 300	153 300	153 300	153 300	239 470
Yttre fond	95 790	95 790	95 790	95 790	95 790	95 790	95 790
Amortering			508 083	508 083	508 083	508 083	508 083
Summa kostnader	2 269 969	2 291 587	2 823 862	2 837 091	2 850 773	2 864 916	3 029 057

Specificering driftskostnader år 1.**Driftskostnader**

Vatten	75 000
El	325 000
Olja	160 000
Avfall	40 000
Ekonomisk förvaltning	72 000
Styrelsearvode	60 000
Försäkring	35 000
Revision	20 000
Städning	70 000
Fastighetsförvaltning	75 000
Löpande underhåll	80 000
Summa	1 012 000

År 1 är 2017. Driftskostnaderna baseras på faktiska och beräknade kostnader samt intagna offerter. Driftkostnaderna, fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift antas öka med 2 % årlig inflation. Tomträttsavgälden är fast till 2027-01-01 och kommer enligt kommunstyrelsen nuvarande förslag därefter höjas till 239 470 kr/år. Fastigheten värms upp med bergvärme med oljepanna som komplement. Det finns inga krav på amortering från banken i dagsläget men styrelsen planerar för att börja amortera fr.o.m. år 3.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens bokföringsmässiga kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag. Bokförda värdet för byggnaderna beräknas till 157 129 500 kr. Avskrivningsperioden är på 100 år och avskrivningarna sker med enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2 med en linjär avskrivning och lika stor procenttal varje år.

Föreningens intäkter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 858 957	1 872 355	2 396 245	2 400 922	2 405 880	2 411 126	2 528 036
Hyra bostäder	348 888	355 865	362 983	370 242	377 647	385 200	425 292
Hyra lokaler	54 732	55 827	56 943	58 082	59 244	60 429	66 718
Hyra P-platser	7 392	7 540	7 691	7 844	8 001	8 161	9 011
Summa intäkter	2 269 969	2 291 587	2 823 862	2 837 091	2 850 773	2 864 916	3 029 057

Hyran för bostäder beräknas att 10 % av befintliga bostäder kvarstår som hyresrätter. Alla hyresintäkterna förväntas öka med 2 % årligen.

Beräknat bokföringsmässigt underskott

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Arligt underskott	1 531 585	1 531 585	1 023 502	1 023 502	1 023 502	1 023 502	1 023 502
Ackumulerat underskott	1 531 585	3 063 170	4 086 672	5 110 174	6 133 676	7 157 178	12 274 688

Föreningen kommer att göra ett bokföringsmässigt underskott (förlust) beroende på de bokföringsmässiga avskrivningarna vilket ger större bokföringsmässiga kostnader än intäkter. Avsättningar till yttre fond och amortering är inga bokföringsmässiga kostnader vilket leder till ett beräknat årligt bokföringsmässigt underskott om 1 531 585 kr för år 1 & 2 samt ett årligt underskott om 1 023 502 kr när föreningen amorterar med start år 3.

6b. Känslighetsanalys ränta & inflation

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens räntenivå	1 858 957	1 872 355	2 396 245	2 400 922	2 405 880	2 411 126	2 528 036
Dagens räntenivå + 1 %	1 858 957	2 380 438	2 901 788	2 903 924	2 908 883	2 914 128	3 031 038
Dagens räntenivå + 2 %	1 858 957	2 888 521	3 404 790	3 401 846	3 406 804	3 412 049	3 528 959
Dagens räntenivå + 3 %	1 858 957	3 396 604	3 905 252	3 894 686	3 899 644	3 904 890	4 021 800
Dagens räntenivå - 1 %	1 858 957	1 364 272	1 890 703	1 892 839	1 897 797	1 903 043	2 019 953

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas av räntan för föreningens lån stiger från dagens nivå om 1,85 % med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå	1 858 957	1 872 355	2 396 245	2 400 922	2 405 880	2 411 126	2 528 036
Dagens inflationsnivå + 1 %	1 858 957	1 879 054	2 410 113	2 422 244	2 435 021	2 448 463	2 612 544
Dagens inflationsnivå + 2 %	1 858 957	1 885 753	2 424 116	2 443 985	2 465 023	2 487 280	2 704 768
Dagens inflationsnivå - 1 %	1 858 957	1 865 656	2 382 512	2 380 014	2 377 584	2 375 224	2 450 664

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 %. Räntan antas ligga kvar på dagens nivå.

6c. Känslighetsanalys anslutningsgrad

Analys visar hur föreningens skulder respektive kassaflödet förändras om anslutningsgraden av bostadslägenheter som ombildas till bostadsrätter blir högre eller lägre än den beräknade 90 % anslutningsgraden.

Skuldsättning i procent beräknas som föreningens lån i förhållande till föreningens totala anskaffningskostnad.

Anslutningsgrad	Skulder	Skuldsättning	Kassaflöde år 1
100%	41 350 500	26,08%	17 976
90%	50 808 300	32,05%	0
80%	60 266 100	38,01%	- 17 976
70%	69 723 900	43,98%	- 35 953

6d. Nyckeltal

Föreningens belåning	15 912 kr/kvm, beräknat på total yta för bostäder och lokaler om 3 193 kvm.
Genomsnittlig insats	28 304 kr/kvm.
Driftkostnader år 1	317 kr/kvm, beräknat på bostadsyta och lokalyta om 3 193 kvm.
Genomsnittlig årsavgifter år 1	670 kr/kvm.
Genomsnittlig hyresnivå för uthyrda bostäder	1 217 kr/kvm

7: Lagenhetsförteckning

Lgh	Adress	Plan	Area	Typ	Andelstal	Insats	Ars avg	Mån avg
101	Cirkelvägen 12	BV	61	3 RoK	1,9915%	2 013 000	40 843	3 404
102	Cirkelvägen 12	1	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
103	Cirkelvägen 12	1	63	3 RoK	2,0568%	2 079 000	42 182	3 515
104	Cirkelvägen 12	2	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
105	Cirkelvägen 12	2	63	3 RoK	2,0568%	2 079 000	42 182	3 515
106	Cirkelvägen 12	3	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
107	Cirkelvägen 12	3	63	3 RoK	2,0568%	2 079 000	42 182	3 515
108	Cirkelvägen 14	1	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
109	Cirkelvägen 14	1	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
110	Cirkelvägen 14	2	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
111	Cirkelvägen 14	2	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
112	Cirkelvägen 14	3	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
113	Cirkelvägen 14	3	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
114	Cirkelvägen 16	1	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
115	Cirkelvägen 16	1	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
116	Cirkelvägen 16	2	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
117	Cirkelvägen 16	2	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
118	Cirkelvägen 16	3	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
119	Cirkelvägen 16	3	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
120	Cirkelvägen 18	1	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
121	Cirkelvägen 18	1	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
122	Cirkelvägen 18	2	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
123	Cirkelvägen 18	2	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
124	Cirkelvägen 18	3	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
125	Cirkelvägen 18	3	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
126	Cirkelvägen 20	1	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
127	Cirkelvägen 20	1	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
128	Cirkelvägen 20	2	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
129	Cirkelvägen 20	2	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
130	Cirkelvägen 20	3	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
131	Cirkelvägen 20	3	62	2 RoK	2,0242%	2 046 000	41 513	3 459
132	Cirkelvägen 22	1	72	3 RoK	2,3506%	2 376 000	48 208	4 017
133	Cirkelvägen 22	1	85	4 RoK	2,7751%	2 805 000	56 912	4 743
134	Cirkelvägen 22	2	72	3 RoK	2,3506%	2 376 000	48 208	4 017
135	Cirkelvägen 22	2	85	4 RoK	2,7751%	2 805 000	56 912	4 743
136	Cirkelvägen 22	3	72	3 RoK	2,3506%	2 376 000	48 208	4 017
137	Cirkelvägen 22	3	85	4 RoK	2,7751%	2 805 000	56 912	4 743
138	Cirkelvägen 24	1	85	4 RoK	2,7751%	2 805 000	56 912	4 743
139	Cirkelvägen 24	1	72	3 RoK	2,3506%	2 376 000	48 208	4 017
140	Cirkelvägen 24	2	85	4 RoK	2,7751%	2 805 000	56 912	4 743
141	Cirkelvägen 24	2	72	3 RoK	2,3506%	2 376 000	48 208	4 017
142	Cirkelvägen 24	3	85	4 RoK	2,7751%	2 805 000	56 912	4 743
143	Cirkelvägen 24	3	72	3 RoK	2,3506%	2 376 000	48 208	4 017
144	Cirkelvägen 24	BV	40	2 RoK	1,3059%	320 000	26 782	2 232
145	Cirkelvägen 24	BV	41	2 RoK	1,3386%	328 000	27 452	2 288
146	Cirkelvägen 24	BV	28	1 RoK	0,9141%	224 000	18 748	1 562
147	Cirkelvägen 24	BV	28	1 RoK	0,9141%	224 000	18 748	1 562
148	Cirkelvägen 20	BV	60	2 RoK	1,9589%	480 000	40 173	3 348
Lokaler			130					
Summa			3 193		100,000%	96 154 000	2 050 852	

Andel nedan avser andelstal för fördelning av årsavgifter enligt föreningens stadgar.

För lgh 144-148 finns bygglov för att bygga om dem till bostäder. Ombyggnaden kommer att bekostas respektive bostadsrättshavare.

Intill dess att alla lägenheter upplåtits med bostadsrätt kommer det gällande andelstalet var lägenhetens andelstal delat med summan av alla vid tidpunkten upplåtna lägenheters andelstal.

Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för bredband/telefoni, hushållsel och hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa kostnader betalas direkt av bostadsrättshavaren till leverantören.

8. Utlåtande teknisk besiktning / underhållsplan

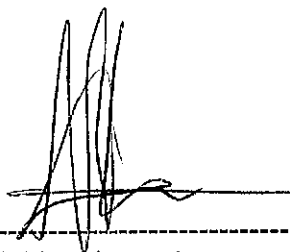
VärderingsTjänst Ove Olsson AB har 2016-10-13 utfört byggnadsteknisk undersökning samt upprättat en underhållsplan daterad 2016-10-17. Finansiering av kostnaderna att utföra åtgärderna i underhållsplanen är upptagna i planen under reparationsfond.

Se bilaga 1. Utlåtande, underhållsplan.

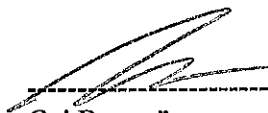
9. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara som vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utbetalningar, exklusive planerat underhåll samt ny-, till- & ombyggnader, samt avsättning till fond. Upplåtelse-, överlåtelse-, andrahandsupplåtelse- och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- b) 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.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

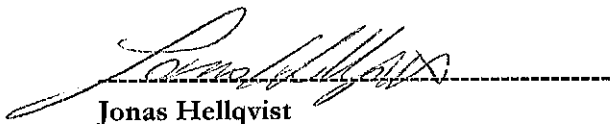
2016-11-26 Brf Cirkelhöjden



Tobias Törnqvist



Caj Broström



Jonas Hellqvist

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Cirkelhöjden /769630-9025/ får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

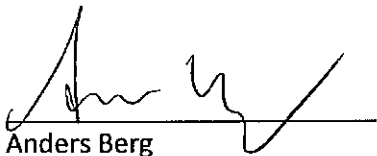
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

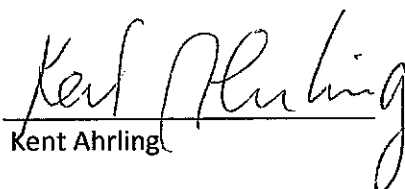
Mot bakgrund av den företagna granskningen bedömer vi att beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2016- 11-29



Anders Berg

Stockholm 2016- 11-29



Kent Ahrling

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg enligt bostadsrättslagen angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler för bostadsrättsföreningar.

Bilagor ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Cirkelhöjden 769630-9025

Registreringsbevis Ek. för Cirkelhöjden 2015-10-08
Registreringsbevis för Strykmåttet AB, 2014-12-17
Registreringsbevis Westpir Fastigheter 2 AB, 2014-11-21
Stadgar jämte ändringsanmälan och protokoll 2016-11-09, 2016-11-10
FDS Stockholm Strykmåttet 4, 2016-11-18
Aktieöverlåtelseavtal, 2016-10-27
Överlåtelseavtal, 2016-10-27
Köpebrev, 2016-10-27
Offert finansiering, 2016-10-05
Avtal osålda lägenheter, 2016-11-09
Besiktningsprotokoll, 2016-10-17
Bygglovshandlingar och bygglovsritningar, Dnr: 2015-14850-575
Bokningsavtal, 2016-11-01
Hysesavtal lokal och parkeringar
Offert Försäkring, 2016-10-14
Offert ek. förvaltning, 2016-09-01
Fakturaunderlag drift