

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BETONGARBETAREN 15

Organisationsnummer 769635-5002
Som registrerats ursprungligen 2017-10-18

Upprättad den 2020-02-15

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1.	Allmänna förutsättningar
2.	Beskrivning av fastigheten och byggnaden
3.	Kostnader för fastighetens förvärv
4.	Finansiering
5.	Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
6.	Känslighetsanalys.
7.	Tabell / lägenhetsbeskrivning.
8.	Särskilda förhållanden.
9.	Intyg enligt 5 kap. 3 § Bostadsrättslagen.

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens namn är bostadsrättsföreningen Betongarbetaren 15.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna grundar sig på den slutliga förvärvskostnaden inklusive om- och tillbyggnadskostnaderna.

Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den beräknade kostnaden och grundar sig på vid tidpunkten för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att bli en äkta bostadsrättsförening.

Det finns inga hyresgäster i fastigheten vid denna ekonomiska plan:s upprättande.

Vid framtagande av den ekonomiska planen har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan utgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

Förvärv av fast egendom

Föreningen har under 2019 tecknat avtal på förvärv av 100% av aktierna i Fastigheten Oxelvägen 6 AB (556866-8585).

Fastigheten Oxelvägen 6 AB ägs av ägs av Förvaltning AB Oxelvägen / 559160-6743) till 60% samt Spres AB (559103-1520) med 40%.

I föreningens beslut om förvärv av fastigheten ingår även åtagande från säljarna, Förvaltning AB Oxelvägen (559160-6743) samt Spres AB (559103-1520), om färdigställande av total ombyggnad av befintlig byggnad samt tillbyggnation av fastigheten för fastställda belopp enligt denna ekonomiska plan. Ombyggnaden omfattar bl.a. nya installationer av el samt vatten och avlopp, värmeinstallation, installation av hiss, nya ytskikt och inredningar, omläggning av yttertak, dräneringsarbeten, ny träfasad, nya fönster och dörrar etc. Byggnadsdelen som totalrenoverats och moderniserats bedöms efter genomförd byggnation motsvara standard för nyproduktionen. Ursprungligt rumsantal på 7 lägenheter utökas efter färdigställandet till 14 bostadslägenheter.

Köpeskillingen för aktiebolaget motsvarar summan av bolagets egna kapital på tillträdesdagen och övervärdet på fastigheten, motsvarande skillnaden mellan överenskommet marknadsvärde och bokfört värde på fastigheten.

Förvaltning AB Oxelvägen äger som sin enda tillgång fastigheten Betongarbetaren 15 (tomträtt) i Stockholms kommun.

Föreningen kommer att utgöras av tomträtten till fastigheten Betongarbetaren 15 i Stockholms kommun.

Fastigheten skall efter förvärvet transporteras över till bostadsrättsföreningen varefter bolaget kommer att likvideras.

Samtliga kostnader för att likvidera aktiebolaget betalas av säljaren.

Avsikten med transaktionen är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheterna på samma sätt som om fastigheterna förvärvats direkt från fastighetsägaren.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening (bolagsombildning) har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03, 3 kap. 1§ Bostadsrättslagen (1991:614). För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Fastighetens skattemässiga värde är ca 12.894.663:-. Då föreningen är den slutgiltiga ägaren av fastigheten bedöms den latent skatten aldrig aktualiseras.

Fastigheten Betongarbetaren 15 är ursprungligen bebyggd med ett hyreshus med bostäder om 520 m² bostadsyta. Blivande lägenhetsarea efter att om- och tillbyggnad är färdigställd beräknat totala lägenhetsytan till 686 m² avseende boyta och biyta / golvyta tillsammans. Byggnadslov har erhållits. Lägenhetsytorna redovisas under punkt 7.

Angivna areor är måttsatta på ritning.

Tomtarean är 932 kvm.

Planbestämmelser: Del av Enskede, Akt:0180-242 från 2013-019-10 respektive gäller för Betongarbetaren T 15 tomtindelingsplan från 1923-10-15 med senaste ändring från 2013-09-10 med aktbeteckning 0180-UTL.190P185. Genomförandetiden har gått ut.

Fastigheten får fristående gemensamma kärl på fastigheten för hushållens matavfall.

Byggnaden färdigställs med hög standard. Inget underhållsbehov, utöver normalt löpande underhåll, bedöms föreligga under kommande 16 år efter färdigställandet.

Fond yttre underhåll:

Styrelsen ska upprätta en underhållsplan för genomförande av underhållet för föreningens hus och årligen upprätta budget för att kunna fatta beslut om årsavgiftens storlek och säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Vid nyproduktion bedöms det ej föreligga något större underhållsbehov under prognosperioden. Styrelsen väljer därför att sätta av ett schablonmässigt belopp om ca 40:- / m² från år 1 som under prognostiden räknas upp med 2% årligen intill dess att en underhållsplan upprättas. I samband med att underhållsplan upprättas kan avsättningen komma att ändras.

Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond. Avsättningen till fonden för yttre underhåll ska ske i enlighet med antagen underhållsplan enligt §16. De överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

Upplåtelse:

Upplåtelse av bostadsrätt beräknas ske från den 1 maj 2020 då denna ekonomiska plan bedöms bli registrerad hos Bolagsverket och inflyttning beräknas ske i anslutning till detta datum.

För det fall upplåtelseavgift utgår kan föreningen komma att avtala om att tilläggsköpeskilling ska utgå om motsvarande belopp. Säljaren svarar då för eventuellt tillkommande lagfartskostnad eller andra kostnader.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift enligt ekonomisk kalkyl, eller som styrelsen annorlunda beslutar. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

Upplåtelseavtal kommer att tecknas efter att slutbevis erhållits på byggnationen och den ekonomiska planen är registrerad i Bolagsverket.

Om upplåtelse av bostadsrätt sker innan den slutliga kostnaden är redovisad så skall styrelsen för föreningen ansöka om Bolagsverkets tillstånd för att upplåta och ta emot förskott.

Samtliga lägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt. Anslutningsgraden beräknas bli 100%. Eventuellt osålda lägenheter på tillträdesdagen upplåtes till Förvaltning AB Oxelvägen (559160-6743) samt Spres AB (559103-1520), eller av dessa företag, anvisade fysiska eller juridiska personer med insatser enligt denna plan fastställda belopp.

Sammanställning om total anskaffningskostnad har upprättats och garanterats av Förvaltning AB Oxelvägen (559160-4743) samt Spres AB (559103-1520), genom separat förbindelse.

Eventuellt individuella tillval betalas av respektive bostadsrättshavare utöver insats.

Varje bostadsrättshavare svarar enskilt för avgifter och kostnader för hushållsel, hemförsäkring, telefon och Bredbandstjänster: Föreningen har tecknat avtal med Telia Sverige AB avseende installation av bredbandstjänster genom att ansluta befintligt fastighetsnät (FTTH) avseende Betongarbetaren till Telias Nät för 14 lägenheter. Kostnad för att ansluta sig är enligt offert 338,- / lägenhet och månad. **Kostnaden för bredband ingår inte i årsavgiften.**

Sophämtningskostnad:

Kostnad för fastighetens sophämtning är beräknad efter Stockholms kommuns avfallstaxa för 2019 som volymhämtning genom gemensamma kärl och säckavfall till 20.000,- för år 1.

Vatten och avlopp

Kostnad för vatten och avlopp är beräknat efter Stockholms kommuns taxa för år 2020 enligt följande: Nyttovavgift, 8.461,-, Grundavgift 3.964,-, Rörlig avgift $1.940 \text{ m}^3 \times 7,77 = 15.229,-$ samt dagvattenavgift $2:23 \times 932 \text{ m}^2 \text{ tomtyta} = 2.078,-$. Totalt år 1 29.740,-

Försäkring:

Projektet är under om- och tillbyggnadsarbetena brand- och ansvarsförsäkrad genom entreprenörens försorg. Fastigheten kommer från inflyttningsdagen att vara försäkrad till fullvärde och försäkringen kommer att omfattas av styrelseansvar.

De blivande bostadsrättshavarna skall teckna hemförsäkring samt bostadsrättstillägg för bostadsrättslägenhet.

Till varje lägenhet hör lägenhetsförråd i gemensamma eller separata förråd i källarplanet.

Grusad parkeringsplatser anläggs i princip enligt situationsplan. Gemensam plattlagd uteplats utföres. Tomten i övrigt anläggs med gräsmatta.

Fastigheterna innehåller med Tomträtt

Tomträttsavgälden är f.n. 27.600,- och omsätts var 10:e år från 1983. Tomträttsavgälden omsättes 2023-04-01. I kalkylen har beräknats en höjning av tomträttsavgiften den 2023-04-01 med 25%.

Taxeringsvärde / fastighetsavgift:

Fastigheten kommer att åsättas ett nytt taxeringsvärde först efter att byggnationen är färdigställd och färdigställandebevis utfärdats av kommunen. Enligt skatteverkets hemsida har taxeringsvärdet beräknats till 18.727.000,- varav markvärde 4.527.000,-, år 1.

Vid framtagandet av denna ekonomiska plan har utgått från att fastigheten efter om- och tillbyggnad bör likställas med en nyproduktion och därmed befriad från fastighetsavgift från nästa taxering, Fastighetsavgiften år 2000 är 1 439 kr per lägenhet och år. För det fall skatteverket bedömning blir en annan kommer denna avgift att påföras respektive bostadsrättshavare via avgiften.

Löpande skötsel av föreningens fastighet:

Den löpande skötseln av föreningens fastighet bygger på en hög grad av självförvaltning vilket innebär att föreningens medlemmar själva förväntas ansvara för löpande skötsel (inom byggnad och trädgård), städning och eventuella åtgärder av teknisk karaktär.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastigheten	Betongarbetaren 15
Kommundel	Enskededalen, Stockholms kommun
Län	Stockholms län
Tomtareal	932 kvm
Upplåtelseform / tomträttsavgäld	Fastigheterna innehas med Tomträtt Tomträttsavgälden är f.n. 27.600:- och ligger fast till 2023-04-01. omsätts var 10:e år från 1983.
Taxeringsvärde / typkod	Fastigheten Betongarbetaren 15 har f.n. taxeringsvärde på 7.421.000:- varav mark 3.120.000:-. Blivande taxeringsvärde för föreningen har preliminärt beräknats till 18.727.000:- varav markvärde 4.527.000:- Blivande typkod bedöms bestämmas för båda fastigheterna till 320, vilket avser hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.
Gällande planbestämmelser	Del av Enskede, Akt:0180-242 från 2013-019-10 respektive gäller för Betongarbetaren T 15 tomtindelingsplan från 1923-10- 15 med senaste ändring från 2013-09-10 med aktbeteckning 0180- UTL.190P185. Genomförandetiden har gått ut.
Vatten och avlopp	Anslutning till samhällets ledningsnät
Ventilation bostäder och lokaler	Självdreg med tilluft genom spaltventiler under fönster.
El	Anslutet till samhällets ledningsnät.
Sophantering	Kommunal sophämtning. Sopkärl på tomten
Uppvärmning	Värmepump, luft vatten Golvvärme
P-platser	4 st p-platser anläggs på tomten.
Bredband	Förberett för bredbandsuppkoppling till samtliga lägenheter. Föreningen har tecknat avtal med Telia Sverige AB avseende installation av bredbandstjänster genom att ansluta befintligt fastighetsnät (FTTH) avseende Betongarbetaren till Telias Nät för 14 lägenheter. Kostnad för att ansluta sig är enligt offert 338:- / lägenhet och månad. Kostnaden för bredband ingår inte i årsavgiften.

Byggnadsteknisk beskrivning i övrigt:

Generellt	I föreningens beslut om förvärv av fastigheten ingår även åtagande från säljaren, Götaparken Förvaltning AB (556750-4906) samt Spres AB (559103-1520), om färdigställande av om- och tillbyggnation av fastigheten för fastställda belopp enligt denna ekonomiska plan. Bl.a. skall byggnadens nuvarande rumsantal på 7 lägenheter utökas till 14 lägenheter,. Vatten och avloppsstammar skall bytas i befintlig del, omdränering av befintlig byggnadsdel. Fastigheten Betongarbetaren 15 är ursprungligen bebyggd med ett hyreshus med bostäder om 520 m2. Blivande lägenhetsarea efter om- och tillbyggnad är beräknat till totalt 686 m2 avseende boyta och biyta / golvyta tillsammans. Fastigheten har fristående kärl för sopor på tomten. 4 st p-platser anläggs på tomten.
Byggnadsår	2018-2020
Grundläggning	Grundsulor med mellangjuten betong vad avser ursprungliga byggnaden. Betongplatta vad avser tillbyggda delen.
Mellanbjälklag	Trä
Stomme	Trä
Fasader	Träfasad
Grundmur	Betong och leca
Yttertak	Takpannor
Lägenhetsskiljande väggar	Trä
Lättväggar	Trä
Fönster, fönsterdörrar	Isolerglasfönster
Entrédörr	Målad alternativt karmar av laserad ek
Innerdörrar	Målat
Hängrännor och stuprör	Målad, typ plåtsol eller likvärdig

Generell lägenhetsstandard

Hall/kapprum / vardagsrum/ sovrum	Golv	Ekparkett, klinker
	Väggar	Målat
	Tak	Målat
	Övrigt	Inredning enligt planritning
Kök	Golv	Ekparkett
	Väggar	Målat
	Tak	Målat
	Inredning	Enligt planritning. Vitmålad inredning. Kakel mellan bänk- och väggskap, diskbänk.
	Utrustning	Elspis, kyl/frys, Fläkt, delvis diskmaskin
Badrum	Golv	Klinker / golvvärme
	Väggar	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Vitt porslin
Tvättstuga	Golv	Klinker
	Väggar	Kakel
	Tak	Vitmålat
	Utrustning	Tvättmaskin, torktumlare, tvättbänk
	Värmesystem	Värmepump, luft / vatten

3. Kostnader för fastighetens förvärv					
Köpeskilling fastighet				12894663	
Förvärv av aktier				23000000	
Lagfartskostnad				Ingår	
Inteckningskostnad				Ingår	
Entreprenadkostnad och *övriga kostnader				21510337	
Total Anskaffningskostnad:				57 405 000	
4. Finansiering (ränteläget 2020-05-15, definitiv ränta fastställs när lånen avlyfts)					
	Lån		C:a ränta	Årsränta	Amort.
Lån i Brf	10 290 000		2,50%	257 250	1%
Insatser	47 115 000				
Anskaffningskostnad	57 405 000				
Fastighetsavgift antal lägenheter		14			
Fastighetsavgift	År 1	20 006 kr	År 16	26 925	
Inflation		2%			
Preliminärt taxeringsvärde,	18 727 000				
Total yta bostäder	686				

Fastighetsavgift:

Vid framtagandet av denna ekonomiska plan har utgått från att fastigheten efter om- och tillbyggnad bör likställas med en nyproduktion och därmed befriad från fastighetsavgift från nästa taxering. Fastighetsavgiften år 2000 är 1 429 kr per lägenhet och år. För det fall skatteverket bedömning blir en annan kommer denna avgift att påföras respektive bostadsrättshavare via avgiften.

***Övrigt:** Kostnader för lagfart, inteckningskostnad, va- elanslutningar, byggnadslov, kreditivkostnader- räntekostnader under byggtiden, eventuellt mervärdesskatt, Arkitektkostnader, projekteringskostnader, försäljningskostnader- mäklare, intygsgivning, registreringskostnader hos bolagsverket, Konsulter för upprättande av ekonomiska planen, elkostnad under byggtiden, ingår i totala anskaffningskostnaden.

I ovanstående totala anskaffningskostnad ingår även avsättning (buffert) till föreningen på 50 000:- att betalas den dag föreningen tillträder fastigheten och övertar det ekonomiska ansvaret för föreningen.

Sammanställning om total anskaffningskostnad har upprättats och garanterats av Götaparken Förvaltning AB Oxelvägen (559160-6743) samt Spres AB (559103-1520).

Punkt 5. ;Löpande utgifter och intäkter - Resultat och likviditetsprognos

Resultatbudget	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Finansiella kostnader								
Avskrivningar	165 000	165 000	165 000	165 000	165 000	165 000	165 000	165 000
Räntekostnader	257 250	254 678	252 311	249 609	247 113	244 642	232 652	221 250
Summa finansiella kostnader	422 250	419 678	417 311	414 609	412 113	409 642	397 652	386 250
Driftskostnader								
Värme / el	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	99 470	109 823
VA	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	26 083	28 798
Tomträttsavgäld	27 600	27 600	27 600	34 500	34 500	34 500	34 500	34 500
Sophämtning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 867	27 456
Försäkring	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 651	20 592
Ekonomisk administration	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	49 735	54 911
Övrigt ej spec. DoU	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 217	6 864
Summa driftskostnader	217 600	221 952	226 391	230 918	235 536	240 247	265 252	292 859
Övriga kostnader								
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0	26 925
Övrigt (samfällighetsavgift)	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa övriga kostnader	0	0	0	0	0	0	0	26 925
Summa totala kostnader	639 850	641 630	643 702	645 527	647 649	649 889	662 904	706 034
Intäkter								
Årsavgifter	556 670	556 999	557 442	558 002	558 678	559 482	565 270	728 635
Övriga intäkter	48 000	48 960	49 939	50 938	51 957	52 996	58 512	64 601
Summa intäkter	604 670	605 959	607 381	608 940	610 635	612 478	623 782	793 236
Årets resultat	-83 180	-84 631	-86 260	-87 525	-88 971	-67 619	-67 619	-65 290
Avsättning underhåll	26 920	26 920	26 920	26 920	26 920	26 920	26 920	26 920
Likviditetsbudget								
Summa intäkter	604 670	605 959	607 381	608 940	610 635	612 478	623 782	792 236
Summa kostnader	-639 850	-641 630	-643 702	-645 527	-647 649	-649 889	-662 904	-706 034
Återföring avskrivningar	165 000	165 000	165 000	165 000	165 000	165 000	165 000	165 000
Kassaflöde löpande drift	129 820	129 329	128 679	128 413	127 986	127 589	125 878	251 202
Amorteringar	102 900	102 900	102 900	102 900	102 900	102 900	102 900	102 900
Investeringar	0	0	0	0	0	0	0	1
Summa kassaflöde	26 920	26 429	25 779	25 513	25 086	24 689	22 978	148 301
Ack. Kassaflöde exkl förändringar rörelsekap.	26 920	53 349	79 128	104 641	129 727	154 416	135 927	160 636
Kalkylförutsättningar								
Inflation	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Räntekostnader	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%
Föreningslån	10 290 000	10 187 100	10 084 200	9 981 300	9 878 400	9 775 500	9 158 100	8 643 600

Kostnaderna ovan är baserade efter en årlig inflationstakt om 2%
 Utöver årsavgift ovan tillkommer för varje lägenhet kostnad för hushållsel, vilket bedöms till 50:- / m2 lägenhetsyta till en kostnad av ca 1:50 / kwm lägenhetsyta respektive kostnad för bredband.

Tomträttsavgäld:

Tomträttsavgälden omsättes 2023-04-01. I kalkylen har beräknats en höjning av tomträttsavgiften den 2023-04-01 med 25%.

Löpande skötsel av föreningens fastighet:

Den löpande skötseln av föreningens fastighet bygger på en hög grad av självförvaltning vilket innebär att föreningens medlemmar själva förväntas ansvara för löpande skötsel (inom byggnad och trädgård), städning och eventuella åtgärder av teknisk karaktär.

Fond yttre underhåll:

Då byggnaden dels totalrenoverad motsvarande nyproduktion samt är tillbyggd bedöms det ej föreligga något större underhållsbehov under prognosperioden. Styrelsen väljer därför att sätta av ett schablonmässigt belopp om 40:- / m2 intill dess att en underhållsplan upprättas av tillkommande styrelse. I samband med underhållsplan kan avsättningen komma att ändras.

Amorteringar och extra avsättningar:

Från år ett amorterar föreningen årligen 1% på sitt lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska. Eventuella framtida överskott bör föreningen avsätta till framtida underhåll alternativt extra amorteringar.

Avskrivningar

Föreningen ska enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Avskrivningar kommer att hanteras enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2. Det bokförda värdet bygger på vissa antaganden och kan komma att ändras för att motsvara rekommendationer från exempelvis bokföringsnämnden. Föreningen bedöms göra en årlig avskrivning om 1% av fastighetens bokförda värde. Det bokförda motsvarar om- och tillbyggnadskostnaden på 12.894.663:- Dock är det inte uteslutet att anlitad bokföringsbyrå eller bokföringsperson anser att värdet ska bokföras annorlunda.

Avskrivningarna blir en redovisningsmässig minuspost i föreningens årsredovisning. Föreningen bedöms ha en balanserad likviditet.

Bokfört värde fastighet, Ca	Avskrivning 1%	Redovisningsmässig kostnad kr/m2
16.500 000:-	165.000:-	242:-

6. Ekonomisk Känslighetsanalys:

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationstakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn är tagen till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

6. Känslighetsanalys									
Fasta priser (avser prisläget år 2020)		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Tusen kronor:									
Årsavgift om:									
Dagens inflationsnivå 2% och:									
1. Dagens räntenivå		557	557	557	558	559	559	565	602
2. Dagens räntenivå +1%	1%	660	662	665	669	672	675	693	741
3. Dagens räntenivå + 2%	2%	762	765	768	771	775	778	852	844
4. Dagens räntenivå +3%	3%	865	868	871	874	878	881	283	947
5. Dagens räntenivå -1%	-1%	454	457	460	463	466	469	487	535
6. Dagens räntenivå -2%	-2%	351	354	357	360	363	366	384	432
7. Dagens räntenivå -3%	-3%	248	251	254	257	260	263	281	330
Dagens räntenivå och		557	557	557	558	558	559	565	602
8. Dagens inflationsnivå +1%	1%	563	563	564	564	565	566	578	611
8. Dagens inflationsnivå - 1%	-1%	559	559	559	560	561	562	568	605
9. Dagens inflationsnivå + 2%	2%	565	565	566	566	567	568	575	614
10. Dagens inflationsnivå - 2%	-2%	557	557	557	558	559	559	565	602

7. Tabell							
Innehavare	Lgh nr	Lgh yta Boarea	Lgh-yta Biarea	Intäkt p- platser	Andelstal	Insats	Månadsavgift Brf
Oxelvägen 6							
1001	1	39,7	22,5		9,1055	3 995 000	4 224
1002	2	30,9	19,5		7,3427	3 285 000	3 406
1003	3	34,4	23,5		8,4353	3 380 000	3 913
1004	4	34	23,6		8,3916	3 360 000	3 892
1005	5	33			4,8077	2 490 000	2 232
1006	6	35,6	22,3		8,4353	3 465 000	3 913
1007	7	22,8	21,8		6,4977	2 450 000	3 014
2001	8	43,3			6,3083	3 350 000	2 926
2002	9	38,4			5,5944	2 620 000	2 592
2003	10	30			4,3706	2 180 000	2 031
2004	11	44,4			6,4685	3 460 000	3 000
2005	12	42,3			6,1626	3 280 000	2 859
3001	13	74,1	Inkl övrig golvyta		10,7955	5 900 000	5 008
3002	14	50	Inkl, övrig golvyta		7,2844	3 900 000	3 379
Intäkt 4 p-platser				48000			
		552,8	133,2	48 000	100,0	47 115 000	46 389

Andelstalen:

Medlemmens totala lägenhetsytan = golvyta för lägenheterna 13 och 14 är fördelade på dels boyta och för de delar som är belägna under snedtak med takhöjd 1,9 m + 60 cm avser boyta och golvytor fram till yttervägg är övrig yta / golvyta. För lägenheterna på 8-12, på en trappa avser boyta. För de lägenheter som är integrerade med källarplanet avser bottenplanet boyta och källarplanet boyta. Andelstalen för varje lägenhet är baserat på lägenhetens yta som andel av den totala ytan. Angivna lägenhetsytor är uppmätta på ritning.

Nyckeltals beräkningar:	
Belåning i föreningen per kvm år 1	15.000:- / m2
Årsavgift per kvm år 1	Ca 8171- / kvm
Anskaffningskostnad genom totala ytan	Ca 84.048:-
Insats per m2	Se tabell 7
Driftskostnad per m2 år 1	317:-
Kr/m2 från löpande drift	40:-

Ekonomisk känslighetsanalys					
Anslutningsgrad	Skulder år 1	Skuldsättning %	Kostnader år 1	Intäkter År 1	Nettoförändring Överskott/underskott
100%	10.290.000:-	17,92	556.668:-	556.668:-	0

Lägre anslutningsgrad förevisas ej då säljaren av fastigheten garanterar avgifter och insatser för de lägenheter som eventuellt kan vara osålda i samband med att inflyttning sker.

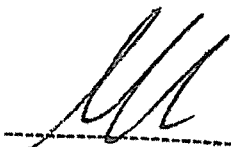
8. Särskilda förhållanden

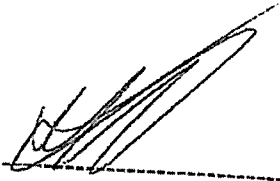
- * Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i planen eller enligt styrelsens beslut. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt eventuella amorteringar och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- * De i denna plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten samt kapitalkostnaderna skulle bli högre eller lägre än beräknat kan föreningen komma att justera årsavgifterna i framtiden.
- * Utöver årsavgiften skall medlemmarna betala för hushållsel och bredband.
- * Efter att inflyttning skett i lägenheterna ska bostadsrättsinnehavarna hålla bostaden tillgänglig för eventuella efterarbeten enligt besiktningsprotokoll.
- * Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- * I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation..

Stockholm 2020-02-15

Bostadsrättsföreningen Betongarbetaren 15


Styrelseledamot: Leif Niklasson


Styrelseledamot: Fredrik Rönnbäck


Styrelseledamot: Ove Olsson

Intyg enligt bostadsrättslagen 3 kap 2 §

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen, granskat den ekonomiska planen avseende den beräknade kostnaden för Bostadsrättsföreningen Betongarbetaren 15, org.nr 769635-5002, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Den ekonomiska planen är baserad på uppskattade uppgifter och på kända uppgifter vilka stämmer överens med handlingar som varit tillgängliga för oss.

I planen gjorda beräkningar framstår som vederhäftiga. Det är vår bedömning att bostadsrätterna kan upplåtas med bostadsrätt med hänsyn till ortens bostadsmarknad. Något platsbesök har inte gjorts i samband med intygsgivningen. Vi har dock tagit del av bygglovshandlingar och ritningar mm.

Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Den antagna genomsnittsräntan är rimlig idag och framgår av befintlig offert men ligger på en historiskt låg nivå. Ett högre ränteläge eller andra amorteringskrav i framtiden kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

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

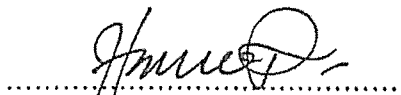
På grundval av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår som hållbara och rimliga.

Stockholm den 2020-05-09

Stockholm den 9/5-2020



Rikard Johansson
Reg. Fastighetsmäklare



Hannes Persson
Ek. kand Ekonomi. Fil. kand Fastighetsvetenskap

Av Boverket förklarade behöriga avseende hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer. Intygsgivarna har ansvarsförsäkring

Granskade Bilagor sida 2

Vi har utöver planen (daterad 2020-02-15) tagit del av följande handlingar:

- a) Registreringsbevis Brf Betongarbetaren 15, 2020-02-25
- b) Stadgar för Brf Betongarbetaren 15, 2017-10-18
- c) Fastighetsdatautdrag avseende Stockholm Betongarbetaren 15, 2020-02-25
- d) Aktieöverlåtelseavtal, 2019-06-01
- e) Sammanställning total anskaffningskostnad, 2019-11-25
- f) Särskilt åtagande avseende förvärv av ev. osålda bostadsrätter, 2019-11-25
- g) Startbesked, Dnr 2016-16594-575, ritningsunderlag
- h) Offert Danske Bank, 2020-03-09
- i) Besiktningsutlåtande, 2020-02-15
- j) Indikation försäkringspremie, Bolander & Co, 2019-06-03
- k) Underlag taxebundna kostnader, odat
- l) E-post fastighetsavgift och taxering, 2020-05-09