

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

Spindeln 3 i Hammarbyhöjden

769632-8017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	Sid 3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	Sid 4
3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV	Sid 7
4. FÖRSÄKRING	Sid 7
5. TAXERINGSVÄRDE	Sid 8
6. FÖRVÄRVSKOSTNADER	Sid 8
7. FINANSIERINGSPLAN	Sid 8
8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	Sid 8
8.1 Kapitalkostnader	
8.2 Driftskostnader	
8.3 Tomträttsavgäld	
8.4 Fastighetsavgift/fastighetsskatt	
8.5 Avsättning till yttre fond och avskrivning	
8.6 Avskrivningskostnad efter uppskrivet fastighetsvärde	
9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	Sid 11
9.1 Årsavgifter	
9.2 Hyror	
10. LÄGENHETSFÖRTECKNING	Sid 12
Bl a: Lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter	
11. EKONOMISK PROGNOSE/KÄNSLIGHETSANALYS	Sid 13
12. KÄNSLIGHETSANALYS II	Sid 14
13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGEN OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE	Sid 15

Bilagor: Intyg, FDS-utdrag.

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden (769632-8017), registrerades som ekonomisk förening hos Bolagsverket 2016-08-29. Föreningens nuvarande namn och stadgar, registrerades 2017-01-09. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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 kallas bostadsrätt. Medlems som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bakgrund

Den nyregistrerade ekonomiska föreningen (769632-8017) förvärvade av Stentrappan Fastighets AB (556046-0197) samtliga aktier i Fastigheten Stockholm Hoppspindeln 3 AB (556810-5794), innehavare av tomträtten till fastigheten Stockholm Hoppspindeln 3. Den ekonomiska föreningen fusionerades därefter med aktiebolaget genom att den ekonomiska föreningen absorberade aktiebolaget. Därefter omregistrerades den ekonomiska föreningen till Bostadsrättsföreningen Spindeln 3 i Hammarbyhöjden. Bostadsrättsföreningen är därmed ägare av tomträtten till fastigheten Stockholm Hoppspindeln 3.

Fastighetens status och utveckling

Bostadsrättsföreningen avser att förvalta och långsiktigt utveckla fastigheten.

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

Stentrappan Fastighets AB har initierat att den ekonomiska föreningen (blivande bostadsrättsföreningen) avtalat med Mälarfastigheter i Stockholm AB att, under genomförandeskedet, bistå bostadsrättsföreningen i tekniska och ekonomiska frågor.

Bostadsrätter för förädling och värdeutveckling

Ett bostadsrättssköp i Brf Spindeln 3 är attraktivt för intressenter som vill modernisera den egna bostadsrätten, men också engagera sig i föreningen för att säkerställa en långsiktigt positiv utveckling av fastigheten. I gengäld bedöms en bostadsrättssköpare få del av den värdeutveckling som följer med ett genomförande av åtgärder enligt plan (se sid 7).

Badrums- och köksrenovering

Under vintern 2016-2017 renoverades fastighetens samtliga avloppsstammar från källartak och uppåt. Detta gjordes med en av SP (Sveriges Tekniska Forskningsinstitut) typgodkänd metod och med material som har en dokumenterad livslängd på 50 år. Tack vare detta kan tillträdande bostadsrättshavare direkt, och utan hinder, renovera/inreda sina badrum och kök enligt egna önskemål.

Öppet fibernät

Hösten 2016 installerades i lägenheterna ett öppet fibernät. Det håller en hög teknisk kvalitet och innebär att man som bostadsrättshavare själv väljer operatör för Internet, TV och telefoni.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

För närvarande är tre av fastighetens totalt 12 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Upplåtelse med bostadsrätt inleds under andra kvartalet 2017.

Anslutning

Av fastighetens 12 lägenheter har tre hyresgäster. I övrigt är fastigheten tom. Den ekonomiska planen bygger på att fastighetens totala bostadsyta utgör bostadsrätt. Om samtliga tre nuvarande hyresrätter förblir hyresrätter, finansieras de uteblivna insatserna från dessa lägenheter med en motsvarande ökning av föreningens långfristiga upplåning. Föreningens till följd härav ökade kapitalkostnader finansieras driftsmässigt med hyror från berörda hyresrätter (hyrorna är högre än de kalkylerade månadsavgifterna). Någon eller några få kvarvarande hyresrätter är alltså neutralt för föreningens driftsekonomi.

Ekonomisk plan

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

Stentrappan Fastighets AB har åtagit sig att förvärva outhyrda lägenheter som 2017-12-31 ev ännu ej upplåtits med bostadsrätt (sålts) samt dessutom svara för bostadsrättsföreningens underskott före avskrivningar till och med 2017-12-31. Stentrappan Fastighets AB har rätt att hyra ut ev förvärvade bostadsrätter. Hyresgäster som inte förvärvat bostadsrätt kommer att kvarbo med bostadsrättsföreningen som hyresvärd.

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

Enligt Årsredovisningslag (1995:1554) och Bokföringsnämndens anvisningar, gör föreningen en årlig avskrivning på byggnaden. Avskrivningen är bokföringsmässig och påverkar inte likviditeten.

Tillstånd att ta emot handpenning och slutlikvid

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

Lägenhetsunderhåll

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

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Hoppspindel 3
Adresser	Thunbergsgatan 7 - 9
Kommun	Stockholm
Ägandeform	Tomträtt

Areal	681 kvm						
Byggnad	Tomten är bebyggd med ett lamellhus i tre våningar samt källare och krypvind.						
Byggnadsår	1939						
Areor	<table> <tr> <td>Bostäder</td><td>528 kvm</td></tr> <tr> <td>Lokaler</td><td>56 kvm</td></tr> <tr> <td>Totalt</td><td>584 kvm</td></tr> </table>	Bostäder	528 kvm	Lokaler	56 kvm	Totalt	584 kvm
Bostäder	528 kvm						
Lokaler	56 kvm						
Totalt	584 kvm						
Antal bostadslägenheter	12						
Antal lokaler	1 st lokal som upplåts med bostadsrätt.						
Antal förråd	12 st som hör till respektive bostadslägenhet.						
Antal p-platser	8 st för uthyrning till i första hand föreningens medlemmar						
På respektive våningsplan finns	Källare/suterr:Lokal, tvättstuga, förråd, undercentral, elcentral. Bv: 4 bostäder Plan 1: 4 bostäder Plan 2: 4 bostäder						
Mark	Svagt kuperad tomt som i huvudsak utgörs av naturmark, gräsbeväxta ytor samt grusad yta möjlig för parkering.						
Grund	Källargolv betong som målats.						
Grundmur/källarmur	Grundmurar troligen betong. Inermurar troligen tegel.						
Stomme/yttervägg	Ytterväggar troligen tegel. Inermurar av tegelslaggplattor/tegel.						
Bjälklag	Platsgjuten armerad betong.						
Fasader	Putsade fasader. Putsen är troligen från husets byggår.						
Fönster	Kopplade tvåglasfönster med målade bågar och karmar av trä.						
Balkonger	8 st utanpåliggande balkonger. Balkongerna har betonggolv samt skärmar av aluminium/plåt.						
Yttertak	Plåttak.						
Vind	Krypvind som är tilläggsisolerad.						
Trapphus	Två st trapphus. Entréer utrustade med glasade portar av trä. Putsade målade väggar. Kalksten på golv. Nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter, med hög säkerhets- (RC 3), brand- och ljudklass (42 Db), installerades i februari 2017.						
Uppvärmning	Uppvärmning sker via fjärrvärme. Undercentralen har värmeväxlare från 1998. Värmedistribution via vattenburet system till radiatorer. Rördragning och radiatorer huvudsakligen från byggnadsåret.						
Ventilation	Självdraagsventilation. OVK med godkänt resultat utfördes nov. 2016.						

Tvättstuga	Maskinutrustningen består av en tvättmaskin, en torktumlare samt ett torkskåp.
Sophantering	Sopnedkast.
Installationer	Kommunalt vatten- och avloppssystem, kommunal fjärrvärme samt allmänna elnätet. Serviser sannolikt från byggnadsåret. Stadsgas till spisar. Kall- och varmvattenrör, avlopp och vattenburet värmesystem är från byggnadsåret, med undantag för en kall- och varmvattenstam i nr 9. Vintern 2016-2017 byttes stammarna i källarplanet och relinades från källare upp till och med golvbrunn och till uppstick ur badrumsgolv vid toalett och handfat. I kök relinade fram till och med kökets horisontella anslutning mot vertikal stam. Elinstallationer med servisledning, elservis och elinstallationer är huvudsakligen från byggnadsåret. Elcentraler med enfas 25A i lägenheterna. I lägenheterna är äldre elledningar bytta mot nya och nya, jordade vägguttag samt jordfelsbrytare installerade.
Kabel-tv	I samtliga lägenheter är sedan hösten 2016 installerat ett öppet fibernät som anslutits till Stokab.

Lägenhets- och lokalbeskrivningar:

Lägenheter i trapphus 7 och 9

Planlösning	9 lägenheter är på 41 kvm med 2 rok och 3 lägenheter är på 53 kvm med 3 rok.
Entrédörr	Säkerhets- (RC 3), brand- och ljudklassade (42 Db) säkerhetsdörrar.
Inv. väggar	Målade/tapetserade.
Inv. tak	Målade.
Golv	Linoleum/plast/trä.
Köksinredning	Släta luckor. Kyl/frys. Gasspis.
Badrum	Målade väggar/våtrumstapet/kakel. Plastmatta/klinker. Badkar/Dusch, WC, tvättställ, badrumsskåp.
Balkong	8 av fastighetens 12 lägenheter har balkong.

Lokal i suterrängplanet

Planlösning lokal	Fastighetens enda lokal är på 56 kvm och ligger på gatunivå med entré från Thunbergsgatan. Det är en oinredd rålokal som har föreningens tillstånd att byggas om till bostad om erforderligt bygglov erhålls.
-------------------	---

Allmänt:

OVK-status Obligatorisk ventilationskontroll utfördes 2016.

Energideklaration Utfördes 2011.

Fastigheten ingår inte i gemensamhetsanläggning och belastas inte av några kända servitut eller liknande.

3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Bostadsrättsföreningen har vid start fonderade medel på 1 000 000 kr, vilket täcker det underhåll som föreningen rekommenderas att genomföra under de närmaste åren. Även en del andra åtgärder kan övervägas om man ser till fastighetens värdeutveckling.

Till grund för det planerade underhåll som redovisas nedan, ligger genomförd besiktning av fastigheten. Niobe Fastighetsutveckling AB har svarat för den tekniska besiktningen. Enligt denna besiktning bedöms följande underhållsbehov föreligga:

Åtgärd	Tidpunkt	Kostnad (exkl moms)
El	– 3 år	100 000 kr
El	5 – 10 år	220 000 kr
Dränering	5 – 10 år	200 000 kr
Servisledningar	5 – 10 år	200 000 kr
Balkonger	5 – 10 år	35 000 kr
Vatten (V+K)	5 – 10 år	240 000 kr
Vatten (V+K) i KV med avst.ventiler	5 – 10 år	120 000 kr
UC värme/varmvatten/styrning/tryckkärl	5 – 10 år	75 000 kr
Värmesystem	5 – 10 år	100 000 kr
Fasadrenovering	5 – 10 år	300 000 kr
Underhåll av fönster/balkongdörrar	8 – 10 år	250 000 kr
Tak	8 – 10 år	120 000 kr
Summa		1 960 000 kr

Under de närmaste åren bör vissa förbättringar av elinstallationerna genomföras. Under hela 10-årsperioden är renoveringskostnaden bedömd att uppgå till 2 750 000 kr inkl 240 000 kr för projektering, byggledning, besiktning samt moms. I föreningen finns vid start fonderade medel på 1 000 000 kr att användas för erforderliga åtgärder under de närmaste åren. Därutöver kommer planerade åtgärder att finansieras med medel som fortlöpande fonderas. Beroende på i vilken takt föreningen vill utveckla fastigheten och vilka åtgärder som prioriteras, kan föreningen dessutom behöva ta upp ytterligare lån. I den ekonomiska prognosen (sid 13) räknar vi med en höjning av föreningens långfristiga lån med 1 300 000 kr fr o m år 8.

Vilka åtgärder som skall prioriteras och i vilken takt de skall genomföras, beslutas av föreningens styrelse. Åtgärdslistan enligt ovan kan således komma att ändras.

4. FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring är tecknad hos Brandkontoret.

5. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet, bostäder och lokaler, typkod 321. Gällande taxeringsvärde från 2016 är 9 518 000 kr, varav byggnadsvärde 4 956 000 kr och markvärde 4 562 000 kr.

Den kommunala fastighetsavgiften för inkomståret 2016 uppgår till 15 216 kr (1 268 kr per lägenhet). Enl nuvarande regler höjs avgiften varje år med inkomstbasbeloppet. Fastighetsskatten för lokaldelen uppgick enligt senaste slutskattebesked till 4 470 kr.

Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skattskyldighet som vid en ev försäljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris.

6. FÖRVÄRVSKOSTNADER

Anskaffningskostnaden för aktier och fastighet exklusive avsättning till reparationsfond samt vissa renoveringskostnader och administrativa kostnader.* 29 799 000

Reparationsfond 1 000 000

Summa anskaffningskostnad 30 799 000

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

7. FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån 9 000 000

Insatser 21 799 000

Upplåtelseavgifter* 0

Summa skulder och eget kapital 30 799 000

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

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

8.1 Kapitalkostnader

Långgivare	Belopp	Ränta	Bundenhet	Kapitalkostnad/år
Lån	9 000 000	1,7 %	3 mån	153 000
Kapitalkostnad per år				153 000

Föreningen har tagit upp ett långfristigt lån på 9 000 000 kr från Danske Bank. Lånet är amorteringsfritt och bundet i två år till en ränta på 1,7 %. Inför omsättningen av lånet

våren 2019, för föreningens styrelse, med stöd av föreningens ekonomiske förvaltare, ta in nya låneoffertter. I den ekonomiska planen räknar vi med viss amortering fr o m år 6, d v s år 2022.

Om någon hyresrätt kommer att kvarstå, kan föreningen under 2017 behöva utöka lånet motsvarande den insats som bortfaller p g a hyresrätten.

Ev kvarvarande hyresrätter är i föreningen en dold tillgång. Vid framtida upplåtelse av kvarvarande hyresrätt, kan föreningen göra en engångsamortering alternativt göra en avsättning till föreningens yttre fond.

En höjning av räntan till 3 %, motsvarar en ökning av årsavgiften med i genomsnitt 813 kr per nuvarande lägenhet och månad. Upptagande av ytterligare lån om 1 500 000 kr kommer, vid 3 % ränta, medföra en ytterligare höjning av årsavgiften med i genomsnitt 313 kr per nuvarande lägenhet och månad.

8.2 Driftskostnader

254 700

Driftskostnaderna har för År 1 budgeterats enligt följande:

Fastighetsel	6 700
Fjärrvärme	145 000
Vatten	18 000
Hushållssopor	8 000
Trappstädning	6 000
Fibernät	4 000
Fastighetsförsäkring	7 000
Tekn förvaltning och skötsel	20 000
Ekonomisk förvaltning	30 000
Reparationer och oförutsett	10 000
Summa driftskostnader	254 700

8.3 Tomträttsavgäld

41 500

Nuvarande nivå på tomträttsavgälden är 41 500 kr. Denna nivå har gällt sedan 2010. Detta avtal har, med oförändrad avgäld, förlängts t o m 2028-06-30.

8.4 Fastighetsavgift/fastighetsskatt

21 000

Beräknad avgift/skatt är baserad på 2016 års nivå och antaganden som redovisats ovan under avsnittet Taxeringsvärde sid 8.

8.5 Avsättning till yttre fond och avskrivning

45 000

Fr o m 2014 gäller nya regler för hur bostadsrättsföreningar skall hantera sina avskrivningar. Till skillnad från tidigare, då progressiva avskrivningar var tillåtna, skall avskrivningar nu göras linjärt. I enlighet med Bokföringsnämndens anvisningar, tillämpar föreningen linjär avskrivning och tar som årlig avskrivningskostnad upp 1 % av fastighetens bokförda värde.

Före genomförd infusionering av det fastighetsägande bolaget Fastigheten Stockholm Hoppspindeln 3 AB (se sid 3), var det bokförda värdet av fastigheten upptaget till 3,5 mkr. En avsättning till yttre fond med 35 000 kr, motsvarar 1 % av det tidigare bokförda värdet av fastigheten. Med hänsyn till fastighetens reparationsbehov (se sid 7), väljer vi dock att här, redan från start, avsätta ett något högre belopp, 45 000 kr per år.

Avsättningen till yttre fond kan dock i framtiden behöva öka ytterligare beroende på föreningens hantering av de på sid 7 redovisade reparationsbehoven som under 10 år bedöms uppgå till 2 750 000 kr inkl moms. Som tidigare nämnts, finns från start en avsättning i föreningens yttre fond på 1 000 000 kr.

För att klara hela det på sid 7 redovisade renoveringsbehovet, behöver föreningen emellertid också öka föreningens lån med 1 300 000 kr. Av den ekonomiska prognosen (sid 13) framgår att detta föreslås ske fr o m år 8. Med nuvarande räntevillkor (1,7 %) medför det för genomsnittslägenheten (45 kvm) en höjning av månadsavgiften med 142 kr (om räntenivån i stället är 3 %, krävs en höjning av månadsavgiften med 250 kr).

Omfattning, tidpunkt och val av finansiering, är en fråga för föreningens kommande styrelse, som alltså kan komma att göra andra prioriteringar än vad som redovisats på sid 7.

SUMMA KOSTNADER

515 200

8.6 Avskrivningskostnad efter uppskrivet fastighetsvärde

Efter fusion och därav följande uppskrivning av fastighetsvärdet samt en förväntad tilläggsköpeskilling till följd av influtna upplåtelseavgifter, uppskattas det bokförda värdet av fastigheten i 2017 års bokslut komma att uppgå till ca 38 mkr. Den totala avskrivningskostnaden bedöms därför fr o m 2017 uppgå till 380 000 kr.

De ovan nämnda nya avskrivningsreglerna innebär att många bostadsrättsföreningar tvingas redovisa underskott på sista raden. Vår bedömning är att Brf Spindeln 3 i 2017 års kostnadsläge och med angivna årsavgifter, efter avskrivningar, kommer att redovisa ett underskott på ca 335 000 kr (ovan bedömda nivå på avskrivningskostnaden exkl ovan budgeterade avsättning till yttre fond).

Att Brf Spindeln 3, i likhet med många andra bostadsrättsföreningar, tvingas redovisa ett underskott, innebär emellertid inte något problem för föreningen, då resultatet balanseras i ny räkning och går mot föreningens egna kapital som bedöms komma att uppgå till ca 29 mkr. Avskrivningarna är en kostnad i resultaträkningen, men innebär inte någon utbetalning. En sund ekonomi i bostadsrättsföreningen bygger på ett positivt kassaflöde och en god kassalikviditet. Som framgått ovan, bl a i avsnitt 6, har Brf Spindeln 3 redan från start fonderade medel på 1,0 mkr.

9. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**9.1 Årsavgifter**

12 bostadslägenheter samt 1 lokal	467 200
-----------------------------------	---------

9.2 Hyror

8 st p-platser för uthyrning till en årshyra på 6 000 kr per plats (mån.hyra 500 kr)	48 000
--	--------

SUMMA INTÄKTER	<u>515 200</u>
-----------------------	-----------------------

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING BRF SPINDELN 3.

Lgh	Yta	Rok	Vån	Balkong	Insats *)	Andelstal årsavgift	Årsavgift	Mån.avg
Hoppspindeln 3, Thunbergsgatan 7								
7-0901	56		Suterräng		100 000	9,5890	44 800	3 733
7-1001	53	3 rok	Entréplan		1 961 000	9,0753	42 400	3 533
7-1002	41	2 rok	Entréplan		1 640 000	7,0205	32 800	2 733
7-1101	53	3 rok	Våning 1	Balkong	2 120 000	9,0753	42 400	3 533
7-1102	41	2 rok	Våning 1	Balkong	1 763 000	7,0205	32 800	2 733
7-1201	53	3 rok	Våning 2	Balkong	2 120 000	9,0753	42 400	3 533
7-1202	41	2 rok	Våning 2	Balkong	1 763 000	7,0205	32 800	2 733
Hoppspindeln 3, Thunbergsgatan 9								
9-1001	41	2 rok	Entréplan		1 640 000	7,0205	32 800	2 733
9-1002	41	2 rok	Entréplan		1 640 000	7,0205	32 800	2 733
9-1101	41	2 rok	Våning 1	Balkong	1 763 000	7,0205	32 800	2 733
9-1102	41	2 rok	Våning 1	Balkong	1 763 000	7,0205	32 800	2 733
9-1201	41	2 rok	Våning 2	Balkong	1 763 000	7,0205	32 800	2 733
9-1202	41	2 rok	Våning 2	Balkong	1 763 000	7,0205	32 800	2 733
	584				21 799 000		467 200	38 933

*) För bostadsrätter kan, utöver insats, förekomma upplåtelseavgift motsvarande skillnaden mellan insats och saluvärde/marknadsvärde. För det fall upplåtelseavgifterna och därmed summan av dessa kommer att bli annorlunda än de/den som influtit enligt denna ekonomiska plan, förändras enligt avtal föreningens anskaffningskostnad i motsvarande mån.

11. EKONOMISK PROGNOSS/KÄNSLIGHETSANALYS BRF SPINDELN 3

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
KASSAFÖLÖDE											
Räntor	-153 000	-153 000	-153 000	-153 000	-153 000	-153 660	-152 320	-174 420	-174 080	-173 740	-173 400
Amortering	0	0	0	0	0	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Driftkostnader	-254 700	-259 800	-265 000	-270 300	-275 700	-281 200	-286 900	-292 600	-298 400	-304 400	-310 500
Tomträttsavgäld	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500
Fastighetskatt/kommunal fastighetsavgift	-21 000	-21 400	-21 800	-22 300	-22 700	-23 200	-23 600	-24 100	-24 600	-25 100	-25 600
Avsättning underhåll	-45 000	-45 900	-46 800	-47 800	-48 700	-49 700	-50 700	-51 700	-52 700	-53 800	-54 900
<i>Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna</i>	515 200	521 600	528 100	534 900	541 600	548 260	554 920	562 320	569 680	577 040	584 400
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Årsavgift enligt kassaförelägg	515 200	521 600	528 100	534 900	541 600	548 260	554 920	562 320	569 680	577 040	584 400
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Räntor	-153 000	-153 000	-153 000	-153 000	-153 000	-152 660	-152 320	-174 420	-174 080	-173 740	-173 400
Avskrivningar	-380 000	-380 000	-380 000	-380 000	-380 000	-380 000	-380 000	-380 000	-380 000	-380 000	-380 000
Driftkostnader	-254 700	-259 800	-265 000	-270 300	-275 700	-281 200	-286 900	-292 600	-298 400	-304 400	-310 500
Tomträttsavgäld	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500	-41 500
Fastighetskatt/kommunal fastighetsavgift	-21 000	-21 400	-21 800	-22 300	-22 700	-23 200	-23 600	-24 100	-24 600	-25 100	-25 600
<i>Summa kostnader</i>	-859 200	-865 700	-872 300	-879 100	-886 000	-893 060	-899 720	-912 020	-919 580	-927 140	-934 700
<i>Resultat</i>	-344 000	-344 100	-344 200	-344 200	-344 400	-344 800	-345 200	-350 700	-356 200	-361 700	-367 300
Balanserat underskott	-344 000	-344 100	-344 200	-344 200	-344 400	-344 800	-345 200	-350 700	-356 200	-361 700	-367 300
Räntebetalande	1,7%										
Inflationssantagande	2%										
Bostadsrättsyta, m2	584										
Taxeringsvärde	9 518 000	9 708 000	9 902 000	10 100 000	10 302 000	10 508 000	10 718 000	10 932 000	11 151 000	11 374 000	11 601 000
Föreningsbidrag	9 000 000	9 000 000	9 000 000	9 000 000	9 000 000	9 000 000	9 000 000	9 000 000	9 000 000	9 000 000	9 000 000
Erforderlig årsavgift för utgiftsöknings/m2	882	893	904	916	927	938	949	960	971	982	993
Erforderlig årsavgift för kostnadsöknings/m2	1 456	1 465	1 475	1 485	1 495	1 504	1 514	1 523	1 533	1 543	1 554
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationssnivå och dagens räntesnivå	515 200	521 600	528 100	534 900	541 600	548 260	554 920	562 320	569 680	577 040	584 400
Årsavgifter om:											
Dagens inflationssnivå och:											
1. Dagens räntesnivå +1%	605 200	611 600	618 100	624 900	631 600	638 260	644 920	651 720	658 480	665 240	672 000
2. Dagens räntesnivå -1%	425 200	431 600	438 100	444 900	451 600	458 260	464 920	471 720	478 480	485 240	492 000
Dagens räntesnivå och:											
1. Dagens inflationssnivå +1%	515 200	524 400	533 600	542 800	552 000	561 260	570 520	579 780	589 040	598 300	607 560
2. Dagens inflationssnivå -1%	515 200	518 800	522 400	526 000	529 600	533 260	536 920	540 580	544 240	547 900	551 560

12. KÄNSLIGHETSANALYS II BRF SPINDELN 3

Denna analys belyser hur föreningens skulder respektive driftskostnader förändras om inte samtliga hyreslägenheter ombildas till bostadsrätt. Fastigheten inrymmer 12 lägenheter, varav 9 på 41 kvm och 3 på vardera 53 kvm, totalt 528 kvm. Därtill kommer en lokal på 56 kvm.

Om samtliga 12 lägenheter upplåts med bostadsrätt, kommer föreningens insatser att uppgå till 21 699 000 kr, medan föreningens lån kommer att uppgå till 9 000 000 kr. Insatsen per kvm lägenhetsyta uppgår alltså till i genomsnitt 41 097 kr, medan lånefinansieringen för den totala ytan (584 kvm) uppgår till 15 411 kr per kvm.

Om en genomsnittlig lägenhet på 44 kvm kvarstår som hyresrätt, innebär det att den uteblivna insatsen på 1 800 000 kr (44 kvm à 41 097 kr, avrundat) i stället kommer att finansieras med ökad upplåning på motsvarande belopp. Föreningens årliga räntekostnad ökar därmed med 30 600 kr (1,7 % av det ökade lånebeloppet på 1 800 000 kr).

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

År 2016 ligger hyresnivån i fastigheten på 1 354 kr/kvm och år. För genomsnittslägenheten på 44 kvm innebär det en årshyra på 59 576 kr. Efter genomförd ombildning, kommer bostadsrätts-havarens årsavgift för genomsnittslägenheten på 44 kvm att uppgå till 35 200 kr, dvs 24 376 kr mindre.

Av redovisningen ovan följer att en icke ombildad hyresrätt kommer att belasta föreningens driftskostnad med 6 224 kr (föreningens ökade räntekostnad med 30 600 kr med avdrag för den högre hyra hyresgästen betalar jämfört med bostadsrätts-havarens årsavgift).

Av föreningens totalt 12 lägenheter, är det endast tre upplåtna med hyresrätt. Teoretiskt kan 1 - 3 lägenheter komma att kvarstå som hyresrätter. Effekten belyses i tabellen nedan.

Antal om- bildade lgh	Eget kapital	Långfrist banklån	Skuld- sättn (%)	Kostn. ökn i kr/år	Kostn. ökn/ kvm och år	Årsavg per kvm	Månadsavg genomsnittslgh
12	21 799 000	9 000 000	29,2 %	0	0	800	2 933
11	19 999 000	10 800 000	35,1 %	6 224	12	812	2 977
10	18 199 000	12 600 000	40,9 %	12 448	24	824	3 021
9	16 399 000	14 400 000	46,8 %	18 672	35	835	3 062

Merkostnaden enligt tabell avser kostnadsläget År 1.

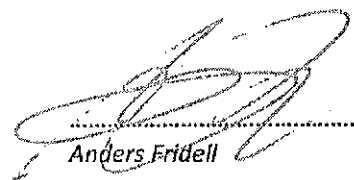
Bostadsrättsvärdet för en kvarstående hyresrätt är en tillgång i bostadsrättsföreningens balansräkning. När en ev kvarstående hyresrätt i framtiden blir tom, kan föreningen realisera denna tillgång genom försäljning på marknaden till högstbjudande.

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

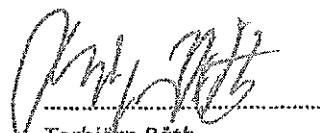
- 13.1 Bostadsrättshavaren skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten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

Stockholm den 14/3 2017

Brf Spindeln 3 i Hammarbyhöjden


Anders Fridell


Susanne Fridell


Torbjörn Båth

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Spindeln 3, org. nr 769632-8017, får härmed ge följande intyg.

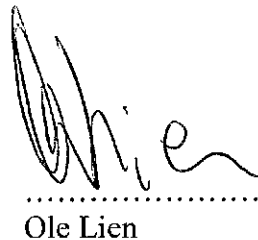
Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

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

Stockholm 2017-03-21


.....
Alf Larsson


.....
Ole Lien

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

Förteckning över handlingar som granskats:

Ekonomisk plan, dat 2017-03-14
 Stadgar och registreringsbevis
 Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister
 Aktieöverlåtelseavtal med bilagor 2016-09-14
 Avtal om hantering av osålda lägenheter 2016-11-04
 Avtal gällande teknisk besiktning, viss renovering mm 2016-11-04
 Bankoffert Danske Bank 2017-02-14 med komplettering 2017-02-16
 Revers 2016-09-14
 Försäkringsbrev Brandkontoret 2015-12-27
 Mätbevis Areakorrekt 2016-09-07
 Beslut fastighetstaxering 2016
 Planritning
 Kontrakt fastighetsförvaltning 2016-11-04
 Teknisk besiktning Nibe Fastighetsutveckling AB 2016-11-03