

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
HÖRNET,
STOCKHOLM.
ORGANISATIONSNUMMER: 769603–7295

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. Allmänna förutsättningar	3
2. Beskrivning av Fastigheten	4
2.1. Gemensamma anordningar och utrymmen	5
2.2. Beskrivning av föreningens hus	6
2.3. Lägenhetsbeskrivning:	6
2.4. Underhållsbehov	7
2.5. Försäkringar.....	7
3. Slutlig känd anskaffningskostnad för föreningens förvärv.....	7
3.1. Finansieringsplan år ett.....	8
4. Finansiering år 1	8
4.1. Beräknade löpande kostnader och intäkter år ett	8
4.2. Övriga kostnader.....	9
4.3. Intäkter.....	9
4.4. Nyckeltal år ett	9
5. Lägenhetsredovisning utan vind.....	10
6. Lägenhetsredovisning med vind.....	11
7. Ekonomisk prognos utan vind	12
8. Anslutningsgrader	14
9. Särskilda förhållanden.....	15

BILAGOR

Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg
Boverkets beslut avseende intygsgivare
Stadgar
Fastighetsinfo
Registreringsbevis
Teknisk utredning av Lars Widebeck

1. Allmänna förutsättningar

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Hörnet. Brf Hörnet, tillhörande Stockholms stad, med org.nr. 769603-7295, som registrerats hos Bolagsverket 1998-12-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Fastighetsägaren till Stockholm Nejlikan 28, tillhörande Stockholms stad, Stina och Erik Lindbergs stiftelse (802009-2121) har erbjudit Brf Hörnet att förvärva fastigheten, via hembud, med planerat tillträde den 1 december 2024. Affären kommer att ske genom att föreningen förvärvar fastigheten.

Nejlikan 28 består av en byggnad med sex våningsplan med bostadslägenheter och lokaler. Byggnaden är uppförd med källare, bottenplan med lokaler samt i byggnaden mot Sveavägen fem våningsplan och mot gården fyra våningsplan med bostadslägenheter. I byggnaden finns två trapphus som delar entrén mot Sveavägen 105, kallade A och B. Det finns en hiss i varje trapphus vilken går mellan bottenplan och översta våningsplanet. Vinden är en förrådsvind men här finns även tvättstuga och två hissmaskinrum. På baksidan av byggnaden finns en gårdsplan samt ett vidbyggt sophus. Totalt är det 25 lägenheter samt fyra lokaler på bottenplan.

Idag finns 2 859 kvm fördelat på 25 bostadslägenheter och fyra kommersiella lokaler. Vinden är 344 kvm och innefattar tvättstuga och lägenhetsförråd. I denna ekonomiska plan har förutsättningar skapats för att eventuellt upplåta vinden på tillträdesdagen genom att tilldela vinden andelstal och insats. I det fall vinden upplåts kommer nya förråd och tvättstuga etableras i källarplanet där det finns gott om plats. För att vinden ska kunna upplåtas krävs det att, utöver att stämman röstar ja till det, att samtliga innehavare av förråd lämnar sitt samtycke till en upplåtelse och avsäger sig sina respektive förråd.

Överlåtelsehandlingarna avseende fastigheten undertecknades i juni 2024 av säljaren och hembjödts till föreningen 2024-06-24. Om bostadsrättsföreningen vill anta hembudet, ska föreningen skriftligen anmäla till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Detta ska göras inom tre månader från den dag då hembudet skedde.

Om bostadsrättsföreningen inom samma tid anmäler till nämnden att föreningen är intresserad av att förvärva fastigheten förlängs tiden för att anta hembudet till sex månader från den dag då hembudet skedde (10 § ombildningslagen). Förlängningen har gjorts och senaste dag för antagande av hembud är 2024-12-27.

Föreningen tillträder fastigheten 2024-12-15, då undertecknas också köpebrev på fastigheten och köpeskillingen kvitteras. Upplåtelseavtal på bostäderna kommer att skrivas när den ekonomiska planen är registrerad hos bolagsverket vilket blir i november 2024. Bostadsrätterna kommer att upplåtas per 2024-12-15. Fastigheten kommer vara fullvärdesförsäkrad då den tas i anspråk. Inflyttning har redan skett.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader grundar sig på vid tiden för denna plans upprättande kända förhållanden. Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens förvärvskostnader uppgår till 164 817 985 kronor. Den slutliga anskaffningskostnaden är fastslagen i hembudet. Genom undertecknande av denna ekonomiska plan garanterar styrelsen planens korrekta innehåll.

2. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Nejlikan 28, i Stockholm
Adress:	Sveavägen 105 A & B
Upplåtelseform:	Äganderätt
Planbestämmelser:	Detaljplan: NEJLIKAN, VALE, MUNIN gällande sedan 1924-05-09, Akt 0180-286 0180 KGL.BREV4P29 Anmärkning: Genomförandetiden har utgått Ändring av detaljplan: NORRA VASASTADEN M M – Tilläggsbestämmelser gällande sedan 1980-10-28 Genomförande start: 1980-10-29 Genomförande slut: 1992-06-30 Akt 0180-7601A
Fastigheten belastas av:	Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad avtalsrättighet.
Radon	Energideklarationen visar att radonmätningen ligger precis på riktvärde.
Servitut & gemensamhetsanläggningar	Inga
Tomtens areal:	910 kvm
Antal byggnader:	En, flerbostadshus med vidbyggt soprum
Byggnadsår:	Byggnaden är uppförd 1923-1924.
Husens utformning:	Flerfamiljshus

Antal bostadslägenheter:	25
Antal lokaler	Fyra lokaler
Total area:	2 859 kvm
Bostadsarea (BOA):	2 308 kvm
Lokal area LOA:	551 kvm
Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar:	Upphandling pågår
Typkod:	Taxeringsenhet: 321 - Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

Taxeringsvärde	Fördelning %	
Bostäder, byggnad	30 000 000 kr	25,61%
Bostäder, mark	75 000 000 kr	64,03%
Lokaler, byggnad	4 735 000 kr	4,04%
Lokaler, mark	7 400 000 kr	6,32%
Summa taxeringsvärde	117 135 000 kr	100,00%

2.1. Gemensamma anordningar och utrymmen

Vatten/avlopp:	Fastigheten är anslutna till det kommunala nätet
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme till radiatorer på vägg Undercentral för fjärrvärme från 2008
El:	Stigare med två- eller trefas. Fastighetsmätare i el-central. Separata mätare till varje lägenhet/lokal
Ventilation:	Ventilation genom självdragsventilation i bostäderna. Åtgärder skall ge godkänd OVK efter tillträdet.
Hiss:	Det finns två linhiss från bottenplan till översta våningsplanet
Tvättstuga:	Tvättstuga samt mangelrum finns på vinden. Maskiner i tvättstugan: Två tvättmaskiner (-92 och -02), en torktumlare (06) samt ett torkrum med avfuktare

Sophantering:	Soprum med inkast till sopkarusell och grovsoprum finns på gården
Trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade
Innergård:	Gård med cykelställ samt utemöbler. Ingen yta på gården är upplåten

2.2. Beskrivning av föreningens hus

Antal våningar:	Sex plan exkl. vind
Grundläggning:	Murar till fast mark och/eller murar på rustbädd.
Grundstomme:	Stål
Fasadbeklädnad:	Byggnaden har putsad fasad
Yttertak:	Takbeläggning av plåt
Fönster:	Kopplade 2-glas med karmar och inre bågen i trä. Fönster från byggnadsåret med karmar och bågar i trä. Fönster mot gatorna har kompletterats med ljuddämpande glas från insidan. Köksfönster utbytta till 1+2 glas år 1991.
Balkonger:	Saknas
Portar/dörrar:	Lägenhetsdörrar är från byggåret
Källare/Butiksplan och vind:	Butiksplanet, vilket är byggnadens lägsta plan, ligger i gatunivå. Allmänna utrymmen är förlagda i de inre delarna av butiksplanet
Vind:	Vinden är på cirka 365 kvm och innefattar lägenhetsförråd.
Lokalerna:	Lokalerna har olika standard. Hyresgästerna ansvarar enligt befintliga hyresavtal för inre underhåll.

2.3. Lägenhetsbeskrivning:

Bostadslägenheterna har varierande standard vad avser kök och bad.

Entréutrymmen:	Trägolv med målade väggar och målat tak
----------------	---

Kök:	Diskbänk, gas/elspis, köksfläkt, kyl och frys, diskmaskin i vissa lägenheter, skåpinredning.
Hygienrum:	Trägolv med målade väggar och målat tak. Klinker, kakel och plastmatta, målade tak. Duschplats, wc-stol, tvättställ.
Vardagsrum:	Parkettgolv/trägolv med målade väggar och målat tak
Övriga rum:	Parkettgolv/trägolv med målade väggar och målat tak
Klädförvaring:	Samtliga lägenheter har utrymme avsett för klädförvaring.

2.4. Underhållsbehov

Kostnader för åtgärdsbehov år 1-10 har enligt utförd besiktning bedömts till 5 300 000 kr inkl. moms. År 2035–2074 kommer 14 710 000 kr att behövas för att finansiera underhållet. Föreningen räknar med att finansiera hela beloppet med årliga avsättning till underhållsfond via ordinarie avgift. Avsättningen sker enligt stadgarna.

Kostnaden för att eventuellt flytta förråden och etablera en ny tvättstuga kommer att tas av övervärdet på de sålda lägenheterna, se punkt 3.1.

Föreningen kommer som en del av underhållet mäta radonhalten i samtliga bostäder. Om flera mätningar är nära eller över gränsvärden kommer föreningen att utreda om åtgärder måste vidtas för att sänka värdena. Eventuella åtgärder bedöms föreningen kunna finansieras genom reparationsfonden

Åtgärder för godkänd OVK bekostas av föreningen efter tillträdet.

2.5. Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring inkl. styrelseansvar vid tillträdet.

3. Slutlig känd anskaffningskostnad för föreningens förvärv

Köpeskilling fastighet		155 000 000 kr
Föreningsbildning		1 500 000 kr
Lagfart	1,50%	2 325 825 kr
Lagfart baserad på:		Köpeskilling
Pantbrev	2,00%	692 160 kr
Totalt		159 517 985 kr
Reparationsfond		5 347 355 kr
Summa inklusive reparationsfond		164 865 340 kr

Fördelning insatser och lån

Långsiktig belåning	30 000 000 kr
Bryggfinansiering	10 000 000 kr
Belåning per kvm, inkl. brygglån:	16 722 kr/kvm
Belåning per kvm, exkl. brygglån:	12 541 kr/kvm
Insatser vid 100 %	134 617 985 kr
Insatser enligt intresse	124 865 340 kr
Totalt	164 865 340 kr

3.1. Finansieringsplan år ett

Föreningens belåning vid tillträdet är 40 000 000 kr. Krediten kommer att ha tre olika löptider med en snittränta på 2,75 %. Föreningen kommer att vilja bryggfinansiera 10 000 000 kr för att finansiera de två lägenheter som saknar besittningsskydd. Dessa lägenheter kommer att säljas så snart de tomställts. Insatsen för dessa lägenheter uppgår till 9,7 mkr och övervärdet uppskattas till 8,2 mkr. Detta övervärde har inte använts i denna ekonomiska plan. Kostnaden för att eventuellt flytta förråden och etablera en ny tvättstuga kommer att tas av övervärdet på de sålda lägenheterna.

Belåningsgraden blir 24 % initialt och när bryggfinansieringen är borta så blir belåningsgraden endast 18 %.

Lån	Lånebelopp	Räntesats	Ränta / år	Amortering / år
2-5 årigt	30 000 000 kr	2,75%	825 000 kr	300 000 kr
Brygglån	10 000 000 kr	2,75%	275 000 kr	amorteringsfritt
Totalt Lån	40 000 000 kr	2,75%	1 100 000 kr	300 000 kr

Villkoren för lånen är baserade på offert. Säkerhet för lånen är pantbrev i fastighet.

	År 1
Avskrivningsunderlag (enligt K2):	39 697 785 kr
Årlig avskrivning på 1%	396 978 kr
Avskrivning/kvm	138,9 kr/kvm

4. Finansiering år 1

4.1. Beräknade löpande kostnader och intäkter år ett

Driftkostnader inkl. moms	År 1	Kr/kvm
Ekonomisk / administrativ förv.	75 000 kr	26 kr/m ²
Vattenförbrukning	130 000 kr	45 kr/m ²
Uppvärmning	540 000 kr	189 kr/m ²
Elförbrukning	65 000 kr	23 kr/m ²
Renhållning	145 000 kr	51 kr/m ²
Försäkringar	50 000 kr	17 kr/m ²
Fastighetsskötsel / reparationer	100 000 kr	35 kr/m ²
Städning	30 000 kr	10 kr/m ²
Kabel-TV	33 000 kr	12 kr/m ²
Styrelsearvode	- kr	0 kr/m ²
Övrigt	25 000 kr	9 kr/m ²
Summa driftkostnader	1 193 000 kr	392 kr/kvm

Driftskostnaderna baseras på fastighetens tidigare driftskostnader samt uppskattade och offererade kostnader.

4.2. Övriga kostnader

Underhållskostnader

Yttre underhållsfond	294 200 kr
Delsumma	294 200 kr

Övriga kostnader

Fastighetsavgift bostäder, 1 700 kr/lgh	42 500 kr
Fastighetsskatt lokaler, erläggs av hyresgäster	0 kr
Summa övriga kostnader	336 700 kr
Kostnader/utgifter totalt	2 929 700 kr

4.3. Intäkter

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1
Månadsavgifter	1 651 214 kr
Hyror, lokaler	1 278 486 kr
Intäkter totalt	2 929 700 kr

4.4. Nyckeltal år ett

	Total yta	Medlemsyta
Anskaffningskostnad exkl. reparationsfond (kr/kvm)	55 795 kr	66 688 kr
Anskaffningskostnad/BTA	44 366 kr	-
Föreningslån (kr/kvm)	13 991 kr	16 722 kr
Driftkostnad (kr/kvm)	417 kr	499 kr
Insats (kr/kvm)	47 086 kr	56 278 kr
Avskrivning (kr/kvm)	139 kr	166 kr
Avsättning underhåll (kr/kvm/år)	103 kr	123 kr
Årsavgift (kr/kvm)	578 kr	690 kr
Kassaflöde (kr/kvm)	103 kr	123 kr
Avskrivningar + underhållsfond (kr/kvm)	242 kr	289 kr
Amortering + underhållsfond (kr/kvm)	208 kr	248 kr
Amortering (kr/kvm)	105 kr	125 kr

Nyckeltalen anger genomsnittliga värden.

Tillkommer utöver månadsavgiften uppskattas varje medlem ha kostnader för:
Mindre lägenheter: el (600 kr), hemförsäkring (200 kr). Kostnaden för detta förväntas uppgå till 800 kr per lägenhet och månad. Större lägenheter: el (900 kr), hemförsäkring (200 kr). Kostnaden för detta förväntas uppgå till 1100 kr per lägenhet och månad.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal. Lägenheternas storlek kommer från ritningar, avvikelser kan förekomma.

5. Lägenhetsredovisning utan vind

Lgh. Nr	Adress	Vån	Area (kvm)	Insats (%)	Insats	Insats (kr/kvm)	Andeltal (%)	Årsavg (kr/år)	Månavg (kr/mån)	Årsavg (kr/kvm)	Hyra (kr/år)
1101	Sveavägen 105 A	1	107 kvm	4,099%	5 518 265 kr	51 573 kr	4,473%	72 280 kr	6 023 kr	676 kr	
1102	Sveavägen 105 A	1	137 kvm	5,169%	7 065 422 kr	51 573 kr	5,727%	76 992 kr	6 416 kr	562 kr	
1201	Sveavägen 105 A	2	107 kvm	4,315%	5 808 700 kr	54 287 kr	4,473%	72 280 kr	6 023 kr	676 kr	
1202	Sveavägen 105 A	2	91 kvm	3,670%	4 940 110 kr	54 287 kr	3,804%	66 982 kr	5 582 kr	736 kr	
1203	Sveavägen 105 A	2	38 kvm	1,532%	2 062 903 kr	54 287 kr	1,589%	35 592 kr	2 966 kr	937 kr	
1301	Sveavägen 105 A	3	107 kvm	4,531%	6 099 135 kr	57 001 kr	4,473%	72 280 kr	6 023 kr	676 kr	
1302	Sveavägen 105 A	3	137 kvm	5,801%	7 809 173 kr	57 001 kr	5,727%	76 992 kr	6 416 kr	562 kr	
1401	Sveavägen 105 A	4	107 kvm	4,746%	6 389 570 kr	59 716 kr	4,473%	72 280 kr	6 023 kr	676 kr	
1402	Sveavägen 105 A	4	137 kvm	6,077%	8 181 039 kr	59 716 kr	5,727%	76 992 kr	6 416 kr	562 kr	
1501	Sveavägen 105 A	5	107 kvm	4,962%	6 680 005 kr	62 430 kr	4,473%	72 280 kr	6 023 kr	676 kr	
1502	Sveavägen 105 A	5	137 kvm	6,353%	8 552 904 kr	62 430 kr	5,727%	76 992 kr	6 416 kr	562 kr	
1001	Sveavägen 105 B	0	55 kvm	2,075%	2 687 202 kr	48 858 kr	2,299%	47 977 kr	3 998 kr	872 kr	
1101	Sveavägen 105 B	1	117 kvm	4,482%	6 033 991 kr	51 573 kr	4,891%	74 608 kr	6 217 kr	638 kr	
1102	Sveavägen 105 B	1	59 kvm	2,260%	3 042 782 kr	51 573 kr	2,467%	50 573 kr	4 214 kr	857 kr	
1103	Sveavägen 105 B	1	55 kvm	2,107%	2 836 491 kr	51 573 kr	2,299%	47 977 kr	3 998 kr	872 kr	
1201	Sveavägen 105 B	2	117 kvm	4,718%	6 351 569 kr	54 287 kr	4,891%	74 608 kr	6 217 kr	638 kr	
1202	Sveavägen 105 B	2	59 kvm	2,379%	3 202 928 kr	54 287 kr	2,467%	50 573 kr	4 214 kr	857 kr	
1203	Sveavägen 105 B	2	55 kvm	2,218%	2 985 780 kr	54 287 kr	2,299%	47 977 kr	3 998 kr	872 kr	
1301	Sveavägen 105 B	3	117 kvm	4,954%	6 669 148 kr	57 001 kr	4,891%	74 608 kr	6 217 kr	638 kr	
1302	Sveavägen 105 B	3	59 kvm	2,498%	3 363 075 kr	57 001 kr	2,467%	50 573 kr	4 214 kr	857 kr	
1303	Sveavägen 105 B	3	55 kvm	2,329%	3 135 070 kr	57 001 kr	2,299%	47 977 kr	3 998 kr	872 kr	
1401	Sveavägen 105 B	4	117 kvm	5,190%	6 986 726 kr	59 716 kr	4,891%	74 608 kr	6 217 kr	638 kr	
1402	Sveavägen 105 B	4	59 kvm	2,617%	3 523 221 kr	59 716 kr	2,467%	50 573 kr	4 214 kr	857 kr	
1403	Sveavägen 105 B	4	55 kvm	2,440%	3 284 359 kr	59 716 kr	2,299%	47 977 kr	3 998 kr	872 kr	
1501	Sveavägen 105 B	5	117 kvm	5,426%	7 304 305 kr	62 430 kr	4,891%	74 608 kr	6 217 kr	638 kr	
L001	Sveavägen 105	0	280 kvm								759 378 kr
L002	Sveavägen 105	0	84 kvm	3,049%	4 104 091 kr	48 858 kr	3,512%	64 055 kr	5 338 kr	763 kr	
L003	Sveavägen 105	0	36 kvm								69 600 kr
L004	Sveavägen 105	0	151 kvm								449 508 kr
			2 859 kvm	100%	124 865 340 kr		100%	1 651 214 kr			1 278 486 kr

Lägenheterna Sveavägen 105 A 1102 och Sveavägen 105 B 1001 anses inte vara röstberättigade då de innehar avtal med avstående från besittningsrätt. Hyresgästerna kommer att sägas upp och lägenheterna säljas när föreningen förvärvat fastigheten.

6. Lägenhetsredovisning med vind

Lgh. Nr	Adress	Vån	Area (kvm)	Insats (%)	Insats	Insats (kr/kvm)	Andel-tal (%)	Årsavg (kr/år)	Månavg (kr/mån)	Årsavg (kr/kvm)	Hyra (kr/år)
1101	Sveavägen 105 A	1	107 kvm	3,643%	5 518 265 kr	51 573 kr	3,929%	64 158 kr	5 346 kr	600 kr	
1102	Sveavägen 105 A	1	137 kvm	4,595%	7 065 422 kr	51 573 kr	5,030%	68 340 kr	5 695 kr	499 kr	
1201	Sveavägen 105 A	2	107 kvm	3,835%	5 808 700 kr	54 287 kr	3,929%	64 158 kr	5 346 kr	600 kr	
1202	Sveavägen 105 A	2	91 kvm	3,262%	4 940 110 kr	54 287 kr	3,341%	59 455 kr	4 955 kr	653 kr	
1203	Sveavägen 105 A	2	38 kvm	1,362%	2 062 903 kr	54 287 kr	1,395%	31 593 kr	2 633 kr	831 kr	
1301	Sveavägen 105 A	3	107 kvm	4,027%	6 099 135 kr	57 001 kr	3,929%	64 158 kr	5 346 kr	600 kr	
1302	Sveavägen 105 A	3	137 kvm	5,156%	7 809 173 kr	57 001 kr	5,030%	68 340 kr	5 695 kr	499 kr	
1401	Sveavägen 105 A	4	107 kvm	4,219%	6 389 570 kr	59 716 kr	3,929%	64 158 kr	5 346 kr	600 kr	
1402	Sveavägen 105 A	4	137 kvm	5,402%	8 181 039 kr	59 716 kr	5,030%	68 340 kr	5 695 kr	499 kr	
1501	Sveavägen 105 A	5	107 kvm	4,411%	6 680 005 kr	62 430 kr	3,929%	64 158 kr	5 346 kr	600 kr	
1502	Sveavägen 105 A	5	137 kvm	5,647%	8 552 904 kr	62 430 kr	5,030%	68 340 kr	5 695 kr	499 kr	
1001	Sveavägen 105 B	0	55 kvm	1,845%	2 687 202 kr	48 858 kr	2,019%	42 585 kr	3 549 kr	774 kr	
1101	Sveavägen 105 B	1	117 kvm	3,984%	6 033 991 kr	51 573 kr	4,296%	66 224 kr	5 519 kr	566 kr	
1102	Sveavägen 105 B	1	59 kvm	2,009%	3 042 782 kr	51 573 kr	2,166%	44 890 kr	3 741 kr	761 kr	
1103	Sveavägen 105 B	1	55 kvm	1,873%	2 836 491 kr	51 573 kr	2,019%	42 585 kr	3 549 kr	774 kr	
1201	Sveavägen 105 B	2	117 kvm	4,194%	6 351 569 kr	54 287 kr	4,296%	66 224 kr	5 519 kr	566 kr	
1202	Sveavägen 105 B	2	59 kvm	2,115%	3 202 928 kr	54 287 kr	2,166%	44 890 kr	3 741 kr	761 kr	
1203	Sveavägen 105 B	2	55 kvm	1,971%	2 985 780 kr	54 287 kr	2,019%	42 585 kr	3 549 kr	774 kr	
1301	Sveavägen 105 B	3	117 kvm	4,403%	6 669 148 kr	57 001 kr	4,296%	66 224 kr	5 519 kr	566 kr	
1302	Sveavägen 105 B	3	59 kvm	2,220%	3 363 075 kr	57 001 kr	2,166%	44 890 kr	3 741 kr	761 kr	
1303	Sveavägen 105 B	3	55 kvm	2,070%	3 135 070 kr	57 001 kr	2,019%	42 585 kr	3 549 kr	774 kr	
1401	Sveavägen 105 B	4	117 kvm	4,613%	6 986 726 kr	59 716 kr	4,296%	66 224 kr	5 519 kr	566 kr	
1402	Sveavägen 105 B	4	59 kvm	2,326%	3 523 221 kr	59 716 kr	2,166%	44 890 kr	3 741 kr	761 kr	
1403	Sveavägen 105 B	4	55 kvm	2,169%	3 284 359 kr	59 716 kr	2,019%	42 585 kr	3 549 kr	774 kr	
1501	Sveavägen 105 B	5	117 kvm	4,823%	7 304 305 kr	62 430 kr	4,296%	66 224 kr	5 519 kr	566 kr	
1601	Sveavägen 105 A	6	84 kvm	2,800%	891 279 kr	10 610 kr	3,066%	56 659 kr	4 722 kr	679 kr	
1601	Sveavägen 105 B	6	133 kvm	4,461%	1 411 192 kr	10 610 kr	4,883%	68 132 kr	5 678 kr	512 kr	
1602	Sveavägen 105 B	6	115 kvm	3,857%	1 220 203 kr	10 610 kr	4,223%	65 864 kr	5 489 kr	573 kr	
L001	Sveavägen 105	0	280 kvm								759 378 kr
L002	Sveavägen 105	0	84 kvm	2,710%	4 104 091 kr	48 858 kr	3,084%	56 857 kr	4 738 kr	677 kr	
L003	Sveavägen 105	0	36 kvm								69 600 kr
L004	Sveavägen 105	0	151 kvm								449 508 kr
			3 191 kvm	100%	124 865 340 kr		100%	1 656 314 kr			1 278 486 kr

Lägenheterna Sveavägen 105 A 1102 och Sveavägen 105 B 1001 anses inte vara röstberättigade då de innehar avtal med avstående från besittningsrätt. Hyresgästerna kommer att sägas upp och lägenheterna säljas när föreningen förvärvat fastigheten. Lägenheterna Sveavägen 105 A 1601 och Sveavägen 105B 1601 och 1602 avser vinden.

7. Ekonomisk prognos utan vind

Inflationsantagande	2,00%	Anskaffningskostnad / kvm	66 688 kr	Driftskostnad / kvm	469 kr
Ränteantagande	2,75%	Belåning / kvm	16 722 kr	Årsavgift / kvm	690 kr
Ränteökning per år	0,10%	Insats / kvm	56 278 kr		

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
----	---	---	---	---	---	---	----	----

KASSAFLÖDE

Räntor	-1 100 000 kr	-1 131 450 kr	-1 162 300 kr	-1 192 550 kr	-1 222 200 kr	-1 251 250 kr	-1 361 450 kr	-1 594 950 kr
Amortering	-300 000 kr	-300 000 kr	-300 000 kr	-300 000 kr	-300 000 kr	-300 000 kr	-300 000 kr	-300 000 kr
Driftkostnader	-1 193 000 kr	-1 216 860 kr	-1 241 197 kr	-1 266 021 kr	-1 291 342 kr	-1 317 168 kr	-1 425 745 kr	-1 737 976 kr
Avsättning yttre underhållsfond	-294 200 kr	-300 084 kr	-306 086 kr	-312 207 kr	-318 452 kr	-324 821 kr	-351 596 kr	-428 594 kr
Fastighetsavgift	-42 500 kr	-43 350 kr	-44 217 kr	-45 101 kr	-46 003 kr	-46 923 kr	-50 791 kr	-61 914 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hysesintäkter	1 278 486 kr	1 304 056 kr	1 330 137 kr	1 356 740 kr	1 383 874 kr	1 411 552 kr	1 527 909 kr	1 862 513 kr
Erforderlig årsavgift som täcker utgifterna	1 651 214 kr	1 687 688 kr	1 723 663 kr	1 759 140 kr	1 794 122 kr	1 828 611 kr	1 961 674 kr	2 260 921 kr

Akkumulerat kassaflöde	5 594 200 kr	5 894 284 kr	6 200 370 kr	6 512 577 kr	6 831 029 kr	7 155 849 kr	8 521 408 kr	12 448 286 kr
-------------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	----------------------

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Hyror bostäder (ej medlemmar)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyror lokaler, parkering mm	1 278 486 kr	1 304 056 kr	1 330 137 kr	1 356 740 kr	1 383 874 kr	1 411 552 kr	1 527 909 kr	1 862 513 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	1 651 214 kr	1 687 688 kr	1 723 663 kr	1 759 140 kr	1 794 122 kr	1 828 611 kr	1 961 674 kr	2 260 921 kr

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)

Kapitalkostnader

Räntor	-1 100 000 kr	-1 131 450 kr	-1 162 300 kr	-1 192 550 kr	-1 222 200 kr	-1 251 250 kr	-1 361 450 kr	-1 594 950 kr
Avskrivningar	-396 978 kr	-396 978 kr	-396 978 kr	-396 978 kr	-396 978 kr	-396 978 kr	-396 978 kr	-396 978 kr
Driftkostnader	-1 193 000 kr	-1 216 860 kr	-1 241 197 kr	-1 266 021 kr	-1 291 342 kr	-1 317 168 kr	-1 425 745 kr	-1 737 976 kr
Fastighetsavgift	-42 500 kr	-43 350 kr	-44 217 kr	-45 101 kr	-46 003 kr	-46 923 kr	-50 791 kr	-61 914 kr
Fastighetsskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa kostnader	-2 732 478 kr	-2 788 638 kr	-2 844 692 kr	-2 900 650 kr	-2 956 523 kr	-3 012 320 kr	-3 234 965 kr	-3 791 818 kr

Resultat	197 222 kr	203 106 kr	209 108 kr	215 230 kr	221 474 kr	227 843 kr	254 618 kr	331 616 kr
-----------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

Balanserat resultat	197 222 kr	400 328 kr	609 436 kr	824 666 kr	1 046 139 kr	1 273 982 kr	2 251 629 kr	5 208 729 kr
---------------------	------------	------------	------------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Bostadsrättsarea, m2	2 392							
Taxeringsvärde	117 135 000 kr	119 478 000 kr	121 868 000 kr	124 305 000 kr	126 791 000 kr	129 327 000 kr	139 988 000 kr	170 645 000 kr
Föreningslån	40 000 000 kr	39 700 000 kr	39 400 000 kr	39 100 000 kr	38 800 000 kr	38 500 000 kr	37 300 000 kr	34 300 000 kr

Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning/m2	690 kr	706 kr	721 kr	735 kr	750 kr	764 kr	820 kr	945 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning/m2	608 kr	621 kr	633 kr	645 kr	657 kr	669 kr	714 kr	807 kr

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	1	2	3	4	5	6	10	20
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	1 651 214 kr	1 687 688 kr	1 723 663 kr	1 759 140 kr	1 794 122 kr	1 828 611 kr	1 961 674 kr	2 260 921 kr

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och	1	2	3	4	5	6	10	20
1. Dagens räntenivå +1%	1 651 214 kr	2 084 688 kr	2 117 663 kr	2 150 140 kr	2 182 122 kr	2 213 611 kr	2 334 674 kr	2 603 921 kr
- per kvadratmeter	690 kr	872 kr	885 kr	899 kr	912 kr	925 kr	976 kr	1 089 kr
2. Dagens räntenivå - 1%	1 651 214 kr	1 290 688 kr	1 329 663 kr	1 368 140 kr	1 406 122 kr	1 443 611 kr	1 588 674 kr	1 917 921 kr
- per kvadratmeter	690 kr	540 kr	556 kr	572 kr	588 kr	604 kr	664 kr	802 kr
3. Dagens räntenivå +2%	1 651 214 kr	2 481 688 kr	2 511 663 kr	2 541 140 kr	2 570 122 kr	2 598 611 kr	2 707 674 kr	2 946 921 kr
- per kvadratmeter	690 kr	1 037 kr	1 050 kr	1 062 kr	1 074 kr	1 086 kr	1 132 kr	1 232 kr
4. Dagens räntenivå - 2%	1 651 214 kr	893 688 kr	935 663 kr	977 140 kr	1 018 122 kr	1 058 611 kr	1 215 674 kr	1 574 921 kr
- per kvadratmeter	690 kr	374 kr	391 kr	409 kr	426 kr	443 kr	508 kr	658 kr
5. Dagens räntenivå +3%	1 651 214 kr	2 878 688 kr	2 905 663 kr	2 932 140 kr	2 958 122 kr	2 983 611 kr	3 080 674 kr	3 289 921 kr
- per kvadratmeter	690 kr	1 203 kr	1 215 kr	1 226 kr	1 237 kr	1 247 kr	1 288 kr	1 375 kr
6. Dagens räntenivå - 3%	1 651 214 kr	496 688 kr	541 663 kr	586 140 kr	630 122 kr	673 611 kr	842 674 kr	1 231 921 kr
- per kvadratmeter	690 kr	208 kr	226 kr	245 kr	263 kr	282 kr	352 kr	515 kr

Dagens räntenivå och	1	2	3	4	5	6	10	20
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 651 214 kr	1 690 200 kr	1 728 813 kr	1 767 058 kr	1 804 944 kr	1 842 476 kr	1 989 227 kr	2 335 455 kr
Inflationspåverkade	251 214 kr	258 750 kr	266 513 kr	274 508 kr	282 744 kr	291 226 kr	327 777 kr	440 505 kr
Ej inflationspåverkade	1 400 000 kr	1 431 450 kr	1 462 300 kr	1 492 550 kr	1 522 200 kr	1 551 250 kr	1 661 450 kr	1 894 950 kr
- per kvadratmeter	690 kr	707 kr	723 kr	739 kr	755 kr	770 kr	832 kr	976 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	1 651 214 kr	1 685 176 kr	1 718 563 kr	1 751 376 kr	1 783 614 kr	1 815 278 kr	1 936 199 kr	2 198 444 kr
Inflationspåverkade	251 214 kr	253 726 kr	256 263 kr	258 826 kr	261 414 kr	264 028 kr	274 749 kr	303 494 kr
Ej inflationspåverkade	1 400 000 kr	1 431 450 kr	1 462 300 kr	1 492 550 kr	1 522 200 kr	1 551 250 kr	1 661 450 kr	1 894 950 kr
- per kvadratmeter	690 kr	705 kr	718 kr	732 kr	746 kr	759 kr	809 kr	919 kr
3. Dagens inflationsnivå +2%	1 651 214 kr	1 692 713 kr	1 734 013 kr	1 775 132 kr	1 816 085 kr	1 856 890 kr	2 019 006 kr	2 424 220 kr
Inflationspåverkade	251 214 kr	261 263 kr	271 713 kr	282 582 kr	293 885 kr	305 640 kr	357 556 kr	529 270 kr
Ej inflationspåverkade	1 400 000 kr	1 431 450 kr	1 462 300 kr	1 492 550 kr	1 522 200 kr	1 551 250 kr	1 661 450 kr	1 894 950 kr
- per kvadratmeter	690 kr	708 kr	725 kr	742 kr	759 kr	776 kr	844 kr	1 013 kr
4. Dagens inflationsnivå - 2%	1 651 214 kr	1 682 664 kr	1 713 514 kr	1 743 764 kr	1 773 414 kr	1 802 464 kr	1 912 664 kr	2 146 164 kr
Inflationspåverkade	251 214 kr	251 214 kr	251 214 kr	251 214 kr	251 214 kr	251 214 kr	251 214 kr	251 214 kr
Ej inflationspåverkade	1 400 000 kr	1 431 450 kr	1 462 300 kr	1 492 550 kr	1 522 200 kr	1 551 250 kr	1 661 450 kr	1 894 950 kr
- per kvadratmeter	690 kr	703 kr	716 kr	729 kr	741 kr	754 kr	800 kr	897 kr
5. Dagens inflationsnivå +3%	1 651 214 kr	1 695 225 kr	1 739 263 kr	1 783 362 kr	1 827 552 kr	1 871 870 kr	2 051 165 kr	2 529 755 kr
Inflationspåverkade	251 214 kr	263 775 kr	276 963 kr	290 812 kr	305 352 kr	320 620 kr	389 715 kr	634 805 kr
Ej inflationspåverkade	1 400 000 kr	1 431 450 kr	1 462 300 kr	1 492 550 kr	1 522 200 kr	1 551 250 kr	1 661 450 kr	1 894 950 kr
- per kvadratmeter	690 kr	709 kr	727 kr	746 kr	764 kr	783 kr	858 kr	1 058 kr
6. Dagens inflationsnivå - 3%	1 651 214 kr	1 680 152 kr	1 708 515 kr	1 736 303 kr	1 763 515 kr	1 790 152 kr	1 890 938 kr	2 102 495 kr
Inflationspåverkade	251 214 kr	248 702 kr	246 215 kr	243 753 kr	241 315 kr	238 902 kr	229 488 kr	207 545 kr
Ej inflationspåverkade	1 400 000 kr	1 431 450 kr	1 462 300 kr	1 492 550 kr	1 522 200 kr	1 551 250 kr	1 661 450 kr	1 894 950 kr
- per kvadratmeter	690 kr	702 kr	714 kr	726 kr	737 kr	748 kr	791 kr	879 kr

8. Anslutningsgrader

I kalkylen ovan framgår inte när planerat underhåll påverkar kassaflödet. Utifrån den underhållsplan som är framtagen och bifogas, bedöms underhållet rymmas inom det ackumulerade kassaflödet. Exakt vilket år underhållsåtgärderna utförs, överlämnas till styrelse att besluta.

Anslutningsgrad där insatsnivån per kvm är låst och lånet ändrar sig. Observera att Avgift/kvm nedan kan skilja sig mot verklig avgift beroende på att hyresnivåerna för olika lägenheter inte är linjär och således beror anslutningsgradskalkylen inte bara på anslutning i % utan även vilka specifika lägenheter som ansluter/ej ansluter. Detta gör att Avgift/kvm nedan kan skilja sig något mot Avgift per m² i lägenhetsredovisningen.

Nivåer I kvm		Lån	Lån/kvm	Insats/kvm	Avgift/kvm
100,00%	2 392	30 000 000 kr	10 493 kr	56 278 kr	516 kr
100%	2 392	30 000 000 kr	10 493 kr	56 278 kr	516 kr
90%	2 153	43 736 529 kr	15 298 kr	56 278 kr	639 kr
80%	1 914	57 473 058 kr	20 103 kr	56 278 kr	792 kr

9. Särskilda förhållanden

Medlem som innehar bostadsrättslägenhet skall erlägga årsavgift med belopp som styrelsen fattar beslut om. Upplåtelseavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av årsavgiften skall beslutas av styrelsen. Stämman beslutar om ändring av insatserna.

Om vinden skall upplåtas krävs beslut av stämman.

Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget så att förändring av årsavgiften görs så att föreningens ekonomi skall vara i balans.

De bostadsrättsinnehavare som har egen elmätare skall ha eget abonnemang för hushållsel. Medlem som inte har egen mätare skall erlägga belopp per kvadratmeter som styrelsen fattar beslut om. Medlem skall teckna s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt till hemförsäkring.

Styrelsen beslutar om uthyrning i andra hand. Vad gäller uthyrning i andra hand så skall styrelsen bevilja detta om inte särskilda skäl finns. Uthyrning i andra hand kan avgiftsbeläggas av föreningen.

Samtliga utrymmen på gården är gemensamma.

Stockholm digital underskrift

Bostadsrättsföreningen Hörnet

Lars-Erik Blomgren

Åsa Regen

Emil Sundlöf

Magnus Lindman