

Upprättad 2012-05-24

EKONOMISK PLAN

**Bostadsrättsföreningen Opalen 4,
Stockholms kommun**

Organisationsnummer: 716419-2184

Upprättad i samarbete med



INNEHÅLL

Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Taxeringsvärde	7
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	7
Finansieringsplan	7
Beräknade löpande kostnader och intäkter	8
Lägenhets- och lokalförteckning	9
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	10
Särskilda förhållanden	11
Intyg ekonomisk plan	12

Bilaga 1 - Föreningens stadgar

Bilaga 2 – Teknisk utredning

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Opalen 4, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket 1985-01-07, organisations nummer: 716419-2184, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till fastigheten Stockholm Opalen 4, Stockholms kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress Kungsholms Kyrkoplan 5 och Kungsklippan 5, nedan kallad fastigheten, planerat tillträde under våren 2012.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har den 2 maj 2012 utförts av Densia AB, Lars Widebeck, se bilaga 2.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Opalen 4, Stockholms kommun		
Adress:	Kungsholms Kyrkoplan 5 och Kungsklippan 5, Stockholm		
Ägandeform:	Äganderätt		
Markareal:	630 kvm		
Byggnad:	1 st flerbostadshus, placerad i ett gathörn, med källarplan, bottenvåning och 6 våningar samt förrådsvind som till en mindre del är inredd. Övervägande bostäder, typkod 320		
Planbestämmelser	Planer		Aktbeteckning
	Tomtindelning	1905-04-14	0180-UTL146P26
	Opalen T 1-4		
	Stadsplan	1941-05-30	0180-2480B
	Kv Opalen		
	Stadsplan	1967-12-15	0180-6734
	Delar av stadsdelarna Kungsholmen, Stadshagen och Norrmalm Tilläggsbestämmelser		
	Stadsplan	1983-10-21	0180-7654A
	Delar av stadsdelarna Kungsholmen, Marieberg, Fredhäll, Kristineberg och Stadshagen		Tilläggsbestämmelser
Byggnadsår:	1911		
Antal bostads- lägenheter:	32 lägenheter		
Lägenhetsarea:	Cirka 2 326 kvm		
Lokaler:	I fastigheten finns tre lokaler om cirka 208 kvm		
Total yta:	Cirka 2 535 kvm		
	Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade av oss		

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät.
Uppvärmning:	Ansluten till fjärrvärme.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, stamregleringsventiler.
Ventilation:	Självdraagsventilation.
Avfallshantering:	Ett gemensamt soprum med kärl på hjul, entré sker från gatan.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn.
Elinstallationer:	I allmänhet 1-fas i lägenheter.
Hiss:	2 linhissar, en i vardera trapphus.
OVK:	Obligatorisk Ventilations Kontroll för bostäder är utförd men ej godkänd.
Energideklaration:	Utförd enligt uppgift.
Radon:	Enligt radonmätning utförd 23 februari till 24 april 2009 överstiger inte årsmedelvärdet riktvärdet på 200 Bq/m ³
Tomt/mark:	Bakgård med underliggande lokal.
Tvättstuga:	Två tvättmaskiner, en torktumlare, en och en mattvätt. Separat torkrum finns
Vindsplan:	Förråd och hissmaskinrum.
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga.

Byggnadsbeskrivning

Undergrund:	Berg.
Grundläggning:	Murar till berg.
Stomme:	Tegel (bedömd).
Källarytterväggar:	Betong.
Bjälklag:	Över källare: järnbalkar och betong/tegel. Mellanbjälklag: trä och järn Vindsbjälklag: trä och järn
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av plåt.
Fasader:	Putsade.

Balkonger:	Totalt 19 balkonger vilka har utkragade stålbalkar med mellangjutna betongplattor. Piskbalkong samt en takaltan.
Fönster:	2-glas kopplade med karmar och bågar av trä.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning marmor, väggarna och taken är målade.
Golv:	Parkettgolv i vardagsrum. Plast-/linoleum-/furugolv i de flesta övriga rum. Plast-/linoleumgolv i kök. Avvikelser förekommer.
Köksinredning:	Enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, el- eller gasspis med ugn, kyl/frys.
Badrum:	Klinker på golv, målade väggar och tak. Enkel standard från 30-talet. Rumsinredning med badkar, wc-stol och tvättställ.
WC:	Plastmatta/klinker på golv, målade väggar och tak. Wc-stol och tvättställ.

Noterade brister

Angivna kostnader inkluderar konsultkostnader och mervärdesskatt, se även bilaga 2
Teknisk utredning.

Elektriska installationer:	Modernisera de elektriska installationerna inom 3 år, cirka 2015	ca 1 215 000 kr
Vatten- och avloppsstammar:	Vatten- och avloppsrör byts till nya och alla badrum renoveras. Köken bedöms kunna återmonteras, snarast cirka 2012-2013	ca 6 075 000 kr
Hissarna:	En hiss renoveras inom 3 år och delar sparas. Den andra hissen bör renoveras inom 10 år.	ca 540 000 kr ca 540 000 kr
Gårdsfasaden:	Knacka ner hela fasadens yta och putsa om samt färga och dåliga plåtbeslag byts, snarast cirka 2012-2013.	ca 1 012 500 kr
Gatufasader:	Renovera fasaden, knacka ner lös puts, bättringslaga och färga om, cirka 2017	ca 1 890 000 kr
Balkonger:	Renovera balkonger rekommenderas att det görs i samband med fasadrenovering, cirka 2017	ca 877 500 kr
Yttertak och pisk-balkong	Översyn och renovering utförs snarast, cirka 2012.	ca 675 000 kr
Ventilation:	Rensa alla kanaler och tillse att fungerande tilluft finns. Därefter utföra OVK med godkänt resultat, snarast cirka 2012.	ca 472 500 kr
Fönsterbågar och karmar:	Noggrann renovering och justering, inom 3 år cirka 2015.	ca 1 350 000 kr
Tvättstuga	Byta maskinell utrustning, måla väggar och tak, klinker på golv, inom 5 år cirka 2017	ca 270 000 kr
Bakgården:	Renovering av gårdsbjälklag, behovet bedöms inom 5 år, cirka 2017	ca 1 350 000 kr
Undercentral och stigarkranar:	Byte undercentral och stigare, inom 3 år cirka 2015	ca 270 000 kr
Sammanställning:		
Snarast	cirka 8 235 000 kr	
Inom 3 år	cirka 3 375 000 kr	
Inom 5 år	cirka 4 387 500 kr	
Inom 10 år	540 000 kr	
Totalt	16 537 500 kr	

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETS- TAXERING 2010

Typkod: 320

	Kr		Byggnad, kr	Mark, kr
Bostäder	46 600 000	varav	29 000 000	17 600 000
Lokal	2 691 000	varav	1 729 000	962 000
Summa	49 291 000		30 729 000	18 562 000

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	SEK
Köpeskilling	74 689 000
Lagfart (beräknad på taxeringsvärde)	739 365
Pantbrevskostnader	0
Dispositionsfond/Reparationsfond	22 311 000
Initialkostnader/Föreningsbildning	562 500
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	98 301 865

FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	15 438 115	4,00%	617 525
Summa lån	15 438 115		617 525
Insats från medlemmar	82 863 750		
Summa finansiering	98 301 865		

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår stämpelskatt med det högsta av taxeringsvärdet alternativt köpeskilling på fastigheten. I det här fallet beräknat på taxeringsvärdet.

Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev.

Finansieringen är baserad på att ca 95 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 5 % kvarstår som.

Bindningstid för lån, avses att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (4,0 %).

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnad	SEK
Räntekostnad	617 525
Fondavsättning	
De första 10 åren avsatta år 1 därefter årlig avsättning, se prognos.	
Driftskostnader	
Administration	58 150
Fastighetsskötsel	46 520
Löpande underhåll	81 410
Städning	58 150
Renhållning	53 498
Vatten	39 542
Fastighetsel Kabel TV	86 062
Värmeenergi	267 490
Försäkringar	18 608
Övrigt	9 304
Summa beräknad driftkostnad	718 734
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	60 970
Summa kostnader	1 397 229

Kostnad för lån per 3 år, 1 852 575 kr.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

År 1 har avsättning gjorts för den tekniska utredningens kostnader samt ytterligare för de första 10 åren, se dispositionsfond. Därefter årlig avsättning om 0,3 % av taxeringsvärdet.

Intäkter	SEK
Hysesintäkter, bostäder 5% kvarvarande	111 067
Hysesintäkter, lokaler	168 000
Årsavgifter från medlemmar	1 118 162
Summa intäkter	1 397 229

Försäkringar

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Årsavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckning, nedan;

Lägenhet nr	Area m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år	Månadsavgift Kr/månad
4	82	3,32285%	2 916 703	39 110	3 259
5	38	1,80438%	1 583 830	21 238	1 770
6	52	2,26500%	1 988 151	26 659	2 222
7	152	5,89912%	5 178 081	69 433	5 786
8	93	3,88543%	3 410 519	45 732	3 811
10	152	5,84759%	5 132 850	68 827	5 736
11	20	1,17391%	938 399	13 817	1 151
12	72	3,20731%	2 815 289	37 750	3 146
13	152	5,90090%	5 179 646	69 454	5 788
14	93	3,95462%	3 471 257	46 546	3 879
16	152	5,95422%	5 226 442	70 082	5 840
17	72	3,27918%	2 878 373	38 596	3 216
18	20	1,19467%	956 620	14 061	1 172
19	191	7,68090%	6 742 080	90 405	7 534
20	93	4,02382%	3 531 995	47 361	3 947
22	79	3,24343%	2 846 992	38 176	3 181
23	47	2,09028%	1 834 788	24 603	2 050
24	38	1,80438%	1 583 830	21 238	1 770
25	80	3,45233%	3 030 356	40 634	3 386
26	46	2,07786%	1 823 882	24 457	2 038
27	24	1,29186%	1 041 929	15 205	1 267
28	80	3,48268%	3 056 998	40 992	3 416
29	46	2,11340%	1 855 080	24 875	2 073
30	24	1,30350%	1 052 144	15 342	1 279
31	80	3,51303%	3 083 640	41 349	3 446
32	46	2,11654%	1 857 840	24 912	2 076
33	24	1,31513%	1 062 359	15 479	1 290
34	80	3,54338%	3 110 281	41 706	3 476
35	46	2,13589%	1 874 819	25 140	2 095
36	24	1,32677%	1 072 574	15 616	1 301
37	80	3,57374%	3 136 923	42 063	3 505
38	48	2,22191%	1 950 328	26 152	2 179
	2326	100,00000%	87 225 000	1 177 013	98 084

LOKALFÖRTECKNING

- 1 Lager 44 kvm
- 2 Butik 125 kvm
- 3 Butik 37 kvm

Lokal 2 och 3 har samma hyresgäst och total hyra är 134 Tkr/ år plus tillägg för fastighetsskatt med 34 Tkr/ år

EKONOMISK PROGNOSE/KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	617 525	617 525	617 525	617 525	617 525	617 525	617 525	617 525	617 525	617 525	617 525
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgränsningskost	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	718 734	733 109	747 771	762 726	777 981	793 540	809 411	825 599	842 111	858 954	876 133
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgränsningskost	8 235 000	-	3 375 000	-	4 387 500	-	-	-	-	147 268	150 214
Accumulerat periodiskt	14 076 000	14 076 000	10 701 000	10 701 000	8 313 500	6 313 500	6 313 500	6 313 500	6 313 500	5 920 768	6 070 982
Nytt lån för finansiering av underhåll	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övriga kostnader											
Tjänstavgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetskost	60 970	62 189	63 433	64 702	65 986	67 316	68 662	70 035	71 436	72 865	74 322
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Räntelösa											
Hyrer bostäder (ej medlemmar)	111 067	113 288	169 932	173 330	176 797	180 333	183 940	187 618	191 371	195 198	199 102
Hyrer lokaler	168 000	171 360	174 787	178 283	181 849	185 486	189 195	192 979	196 839	200 776	204 791
Årsavgifter medlemmar	1 118 102	1 128 175	1 084 010	1 093 339	1 102 856	1 112 562	1 122 463	1 132 562	1 142 863	1 153 300	1 163 800
	619	624	628	633	638	643	648	654	659	664	670
Årsavgifter per kvadratmeter	506	511	491	495	499	503	508	513	517	522	526
RÄNTANALYS											
Räntebärande	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationssänkande	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Hyrer bostäder	49 291 000	50 276 820	51 262 356	52 248 004	53 233 652	54 219 300	55 204 948	56 190 596	57 176 244	58 161 892	59 147 540
Årsavgifter	15 438 115	15 438 115	15 438 115	15 438 115	15 438 115	15 438 115	15 438 115	15 438 115	15 438 115	15 438 115	15 438 115
Fastighetskostnader under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 - 31/12.											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅRS	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Dagens inflationsnivå och dagens ränteläge	506	511	491	495	499	503	508	513	517	522	526
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och	506	580	585	590	595	600	605	610	615	620	625
1. Dagens ränteläge +1%	506	441	445	450	455	460	465	470	475	480	485
2. Dagens ränteläge -1%	506	441	445	450	455	460	465	470	475	480	485
Dagens ränteläge och	506	443	451	459	467	475	483	491	499	507	515
1. Dagens inflationsnivå +1%	506	438	440	445	450	455	460	465	470	475	480
2. Dagens inflationsnivå -1%	506	438	440	445	450	455	460	465	470	475	480

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens grundavgift/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska 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 skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Lägenhetsareorna är angivna av nuvarande fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen, förutom lägenheterna 4,5,6,7+27,10,19,20+21,22,23,28,35 och 36. De lägenheterna som bedöms lika har justerats mot de som uppmäts.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Opalen 4 vill härmed ansöka om registrering av ekonomisk plan.

Stockholm den 30 maj 2012

Tove Arvén

Björn Bertoft

Sylvia Dahlgren

Esa Kymäläinen

Eva Lundberg Wassberg

Madeleine Dahlgren