allabrf.se Registrerad av Bolagsverket 2015-07-06

346851/15

20150703635

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Älvsjö torg

Stockholms Kommun

ORG NR 769627-2025

Datum: 2015-06-15

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar 2
B. Beskrivning av fastigheten 3
C. Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet 6
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utbetalningar 6
E. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar 7
F. Ekonomisk prognos 14
G. Känslighetsanalys 15
H. Särskilda förhållanden 16
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Älvsjö torg (Brf Älvsjö torg), Stockholms kommun, som registrerats hos bolagsverket den 22 november 2013 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

På fastigheten Stickspåret 2, vid Älvsjö torg i Stockholm uppförs en byggnad med 95 lägenheter i bostadsrättsform samt lokaler i delar av entréplan. Fastigheten har adresserna Johan skyttesväg 187 & 189, Älvsjö torg 17 & 19 samt Älvsjö Stationsgata 14. Brf Älvsjö torg har ingått avtal om förvärv av fastigheten Stickspåret 2 i Stockholms kommun med pågående produktion. Förvärvet innebär att Brf Älvsjö torg förvärvar ett aktiebolag som är ägare till fastigheten Stickspåret 2. Aktiebolaget har inga andra tillgångar än fastigheten och upparbetad produktion samt sitt aktiekapital och bedriver heller ingen annan verksamhet. Brf Älvsjö torg avser att förvärva fastigheten och upparbetad produktion från aktiebolaget.

Föreningens förvärv kommer att ske genom så kallad underprisöverlåtelse till fastighetens bokförda värde, vilket medför en uppskjuten skatt. Den uppskjutna skatten förfaller till betalning endast om föreningen låter sälja fastigheten, t.ex. vid ombildning till äganderätt, och det vid försäljningen uppstår en skattepliktig kapitalvinst. För resterande byggnadsarbeten träffas ett entreprenadavtal mellan Brf Älvsjö torg och Järntorget Bostad AB. Efter avslutade arbeten kommer Brf Älvsjö torg att vara ägare till fastigheten och den färdigställda byggnaden.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket.

Tillträde och inflyttning till lägenheterna kommer att ske etappvis med start tredje kvartalet 2015 och pågå till första kvartalet 2016. Definitiva datum lämnas senast tre månader före tillträdesdagen.

I enlighet vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig i fråga om kostnader för bolags- och fastighetsförvärv på avtalad köpeskilling samt på nedan redovisad upphandling och är den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens hus.

Beräkningen av föreningens årliga utbetalningar grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända och bedömda förhållanden.

Enligt entreprenadkontrakt genomförs byggnadsprojektet som totalentreprenad, till fast pris, av Järntorget Bostad AB.

Nybyggnadskostnaderna innehåller moms enligt gällande momsregler för produktion av bostäder och momspliktiga lokaler. Detta innebär att momsåterbetalningar till Brf Älvsjö torg avseende lokaler är del av nybyggnadskostnaderna och skall överföras till entreprenören och därmed inte påverkar nybyggnadskostnaden.

I nybyggnadskostnaden ingående noll-momsfakturor under entreprenadtiden faktureras föreningen direkt.

allabrf.se

20150703036

Byggfelsförsäkring har lämnats av Gar-Bo Försäkringar AB.

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställts men beräknas till 158 748 000 kr, varav ca 27 748 000 kronor motsvarar taxeringsvärde för lokaler och garage.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning	Stickspåret 2, Stockholms kommun
Upplåtelseform	Äganderätt
Adress	Johan skyttesväg 187 & 189, Älvsjö torg 17 & 19 samt Älvsjö Stationsgata 14
Fastighetens areal	2911 m^2
Invändig lägenhetsarea	ca 6922 m^2
Lokalarea	ca 1365 m^2 (för uthyrning).
Antal bostadslägenheter	95 lägenheter
Antal lokaler	Ca 10 – 15 lokaler för uthyrning
Antal byggnader	1 bostadshus innehållande sex stycken trapphus. Entréplanet innehåller lokaler, förråds- och teknikutrymmen, garage. På vindsplanet finns förrådsutrymmen och fläktrum.

Servitut och ledningsrätt:
Portik mellan Älvsjö stationsgata och torget skall vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik med en fri höjd av minst 3,0 m.

Del av tomtmark utmed Älvsjö stationsgatan skall vara tillgänglig för allmän körtrafik och allmän gångtrafik, i delar till en fri höjd om 3,5 m.

Ledningsrätt för Fortum distribution i portik.

Staden eller den Staden sätter i sitt ställe ges rätt till installationer i fasaden utmed bussgata för hållplatser, belysning, konst och dylikt.

Gemensamma anordningar och installationer och utrymmen:
Byggnaderna kommer att anslutas till allmänt ledningsnät för vatten, avlopp, el, fjärrvärme. Till varje lägenhet hör en elmätare. Dessutom finns en elmätare för fastighetsel. På fastigheten finns en mobil sopsugsanläggning som ansluts till en dockningspunkt där tomning via sopbil sker.

Fastigheten kommer att anslutas till fibernät. Avtal med ComHem har tecknas som möjliggör TV, internetuppkoppling och telefoni via fibernät. Det åligger bostadsrättshavare att själv bekosta och teckna avtal för de tjänster som önskas (TV, internetuppkoppling och telefoni) utöver grundutbudet som ingår i årsavgiften.

På entréplan finns ett gemensamt garage.

Hiss	Hiss och trapphus finns i anlutning till samtliga lägenheter.
Soprum	Sopnedkast finns på husets sydvästra del.
Källsortering	Källsorteringsrum finns i huset.
Lägenhetsförråd	Lägenhetsförråd på vindsplanet.
Passersystem	Passersystem finns för entréportar.
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga finns ej. Varje lägenhet har egen tvättmaskin/torktumlare alternativt kombimaskin.
Cykelförråd / Barnvagnsförråd/ Rullstolsförråd	Finns i entréplan
Garage	25 st parkeringsplatser varav 2 reserverade som HCP-platser på plan ett.

Gemensamma anläggningar på gård:
Viss plattsättning omkring entréer och gångstråk. Övrig gårdsmark färdigställs med konstgräs, buskar, häckar mm.

Kortfattad byggnadsbeskrivning:

Grundläggning och stomme	Byggnaden utförs pålad. Grundplatta av betong. Stålpelare i ytterväggar, lägenhetsskiljande väggar och vissa innerväggar av betong. Bjälklag av prefabricerad och platsgjuten betong.
Ytterväggar	Utfackningsväggar med isolering och bärande stålpelare integrerade i utfackningsväggarna. Betongväggar i entréplan.
Fasad	Puts, mindre inslag av plåt. Sockel av natursten/puts.
Innerväggar	Betongväggar och väggar av gipsbeklädd regelstomme.
Yttertak	Papp, delar av plåt, på trästomme.
Fönster	Karm och båge av trä, utvändig beklädnad av aluminium.
Trappor	Prefabricerad betong.
Hiss	Hiss finns i 5 av 6 trapphus, i trapphus 6 finns endast trappa för utrymning.
Entredörrar	Entrépartier i metall till lokaler och trä till bostadstrapphus. Tamburdörrar till lägenheter är säkerhetsdörrar.

allabrf.se

2015070303637

Balkong	Prefabricerad betong, räcken i aluminium och glas. Skärmar mellan balkonger enligt ritning.
Gård	Betongbjälklag med ovanliggande tätskikt, lättfyllnad, planteringar, plattsättning mm.
Garage	Väggar, pelare och tak av betong. Golv asfalteras.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburet system med radiatorer och synliga värmestammar.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning i frånluftsvärmepump. Friskluftsintag under fönster med förvärmning av friskluften genom radiatorer alternativt friskluftsventil i vägg. Kallgarage ventileras genom ventil i fasad.

Kortfattad rumsbeskrivning (Utförandet kan i detaljer avvika något från nedan redovisade)

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt	Socklar och foder i vitt
Kök	Ekparkett	Målat vitt (kakel ovan bänkskåp)	Målat vitt	Socklar och foder i vitt. Kökssnickerier enl. ritning, Kyl/frys, spishäll, inbyggnadsugn, mikrovågsugn, diskmaskin
Vardagsrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt	Socklar och foder i vitt
Sovrum	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt	Socklar och foder i vitt
Badrum	Klinker	Kakel	Målat vitt	Spegelskåp, Sanitetsutrustning enl. ritning, kondenstorktumlare, tvättmaskin, kombimaskin i mindre lägenheter
WC/Dusch	Klinker	Kakel	Målat vitt	Spegelskåp, Sanitetsutrustning enl. ritning
WC	Klinker	Målat vitt	Målat vitt	Spegel, Sanitetsutrustning enl. ritning
Klädkammare	Ekparkett	Målat vitt	Målat vitt	Socklar och foder i vitt

En omgång ritningar finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

Försäkringar
Fastigheten beräknas bli fullvärdeförsäkrad.

C. Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet

Sammanlagda kostnader för förvärv av föreningens fastighet.	385 000 000 :-
Nybyggnadskostnader inkl. mervärdeskatt och lagfartskostnader.	92 425 000 :-
Oförutsett	100 000 :-
Slutlig kostnad för anskaffandet av föreningens fastighet	**477 525 000 :-**

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga utbetalningar

Specifikation över lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering, insatser och upplåtelseavgifter samt beräkning av årliga utbetalningar. Som säkerhet lämnas pantbrev i föreningens fastighet.

	Belopp (kr)	Räntesats (%)	Amortering (kr)	Ränta (kr)	Amortering + Ränta (kr)
Bottenlån	179 700 000	3,20	640 000	5 750 000	6 390 000
Summa	**179 700 000**				

Lån	179 700 000
Insatser	220 000 000
Upplåtelseavgifter	77 825 000
Summa finansiering	**477 525 000**

Byggnadskreditiv och slutlig placering av lån enligt accepterade offerter från Swedbank respektive Ålandsbanken.

Föreningen planerar att binda/förtidsbinda föreningens lån om möjlighet till detta finns.

Amortering beräknas enligt 50- årig serieplan.

		(kr)
	Avrundad Transport	*6 390 000*
Avsättningar		
Avsättningar i enighet med föreningens stadgar		250 000
Driftskostnader		
Ekonomisk förvaltning	130 000	
Arvode till styrelse inkl. sociala avgifter samt övriga föreningskostnader	90 000	

allabrf.se

2017507030638

Arvode till revisor	15 000
Försäkringar	80 000
Uppvärmning fjärrvärme	280 000
Uppvärmning tappvarmvatten[2]	170 000
Vatten	280 000
Fastighetsel inkl. yttre belysning	450 000
Fastighetsförvaltning teknisk	150 000
Hissar, garageport (jour, besiktning)	30 000
Trappstädning	120 000
Individuell mätning	25 000
Källsortering	60 000
Grundutbud för data/tv/tele genom ComHem	225 000
Utestädning & snöröjning	65 000
Sopsug	50 000
Administrativ förvaltare för lokaler	100 000
Teknisk förvaltning lokaler	100 000
Skärmtak i anslutning mot resecentrum	10 000
Nyttjanderätt allmän platsmark	10 000
Summa driftskostnader [1)]	2 440 000
Oförutsett/ Reserv	40 000
Skatter	
Enligt nuvarande regler utgår kommunal fastighetsavgift för bostäder ej de första 15 åren efter fastställt värdeår. Från år 16 utgår full fastighetsavgift.	0
Fastighetsskatt Garage och Lokaler	280 000
Summa beräknade årliga utbetalningar	**9 400 000**

[1)]Driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning. Det faktiska utfallet för enskilda poster kan komma att bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Kostnad för hushållsel betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantör, uppskattad kostnad ca 300 kr/månad och lägenhet. Detsamma gäller för telefoni, bredband samt TV abonnemang utöver grundutbudet.

Fastigheten är ansluten till ComHem, i avgiften ingår Gruppavtal Digital Grundutbud, Gruppavtal Bredband 100/100 samt Gruppavtal Hemtelefoni. Eventuella tillvalstjänster betalas av respektive bostadsrättshavare direkt till leverantören.

E. Beräkning av föreningens årliga inbetalningar

I enlighet med vad som föreskrivits i föreningens stadgar skall årsavgiften avvägas så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar och avsättningar.

	(Kr)
Årsavgifter	4 770 000
Uppvärmning tappvarmvatten[2]	170 000
Uthyrning garageplatser [3]	450 000
Uthyrning kommersiella lokaler[4]	3 760 000
Intäkt fastighetsskatt lokaler	250 000
Summa beräknade årliga inbetalningar	**9 400 000**

[2)] Uppvärmning tappvarmvatten kommer att faktureras de boende efter faktisk förbrukning, beloppet är en uppskattad förbrukning för hela fastigheten.
[3)] Hyresnivå garageplats beräknas till 1 500kr/mån och plats, totalt 25 platser.
[4)] Hyresintäkten med hänsyn tagen till 5% vakanser. Hyresintäkt för lokal är exklusive moms, då det bedrivs momspliktig verksamhet i lokalerna. Lokalerna bör med nuvarande regler bedrivas med momspliktig verksamhet i 10 år. Hyresintäkter från lokaler enligt ekonomisk plan är garanterad av Järntorget Byggintressenter AB i 5 år.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, upplåtelseavgifter, årsavgifter etc.

LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSEAVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSEAVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN[6]	
Nr	RoK	Uteplats (U)/ Balkong (B)	Yta (kvm)	Andelstal[5]				per år	per månad	per år	per månad
11101	5	U+B	112	0,01434	3 154 934 kr	1 190 066 kr	4 345 000 kr	68 405 kr	5 700 kr	2 880 kr	240 kr
11102	4	U+B	92	0,01239	2 726 108 kr	1 018 892 kr	3 745 000 kr	59 107 kr	4 926 kr	2 340 kr	195 kr
11201	4	B	90	0,01220	2 683 226 kr	1 161 774 kr	3 845 000 kr	58 177 kr	4 848 kr	2 340 kr	195 kr
11202	2	B	46	0,00791	1 739 808 kr	305 192 kr	2 045 000 kr	37 722 kr	3 144 kr	1 260 kr	105 kr
11203	3	B	80	0,01122	2 468 813 kr	926 187 kr	3 395 000 kr	53 528 kr	4 461 kr	1 800 kr	150 kr
11301	4	B	90	0,01220	2 683 226 kr	1 261 774 kr	3 945 000 kr	58 177 kr	4 848 kr	2 340 kr	195 kr
11302	2	B	46	0,00791	1 739 808 kr	355 192 kr	2 095 000 kr	37 722 kr	3 144 kr	1 260 kr	105 kr
11303	3	B	80	0,01122	2 468 813 kr	1 026 187 kr	3 495 000 kr	53 528 kr	4 461 kr	1 800 kr	150 kr
11401	4	B	90	0,01220	2 683 226 kr	1 361 774 kr	4 045 000 kr	58 177 kr	4 848 kr	2 340 kr	195 kr
11402	2	B	46	0,00791	1 739 808 kr	405 192 kr	2 145 000 kr	37 722 kr	3 144 kr	1 260 kr	105 kr
11403	3	B	80	0,01122	2 468 813 kr	1 126 187 kr	3 595 000 kr	53 528 kr	4 461 kr	1 800 kr	150 kr
11501	5	B	132	0,01629	3 583 760 kr	1 761 240 kr	5 345 000 kr	77 702 kr	6 475 kr	2 880 kr	240 kr
11502	4	B	92	0,01239	2 726 108 kr	1 518 892 kr	4 245 000 kr	59 107 kr	4 926 kr	2 340 kr	195 kr
21101	5	U+B	112	0,01434	3 154 934 kr	1 190 066 kr	4 345 000 kr	68 405 kr	5 700 kr	2 880 kr	240 kr
21102	4	U+B	94	0,01259	2 768 991 kr	926 009 kr	3 695 000 kr	60 037 kr	5 003 kr	2 340 kr	195 kr
21201	4	B	90	0,01220	2 683 226 kr	1 111 774 kr	3 795 000 kr	58 177 kr	4 848 kr	2 340 kr	195 kr
21202	2	B	46	0,00791	1 739 808 kr	405 192 kr	2 145 000 kr	37 722 kr	3 144 kr	1 260 kr	105 kr
21203	3	B	83	0,01151	2 533 137 kr	861 863 kr	3 395 000 kr	54 923 kr	4 577 kr	1 800 kr	150 kr
21301	4	B	90	0,01220	2 683 226 kr	1 211 774 kr	3 895 000 kr	58 177 kr	4 848 kr	2 340 kr	195 kr
21302	2	B	46	0,00791	1 739 808 kr	455 192 kr	2 195 000 kr	37 722 kr	3 144 kr	1 260 kr	105 kr

allabrf.se

LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSEAVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSEAVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN[6)]	
Nr	RoK	Uteplats (U)/ Balkong (B)	Yta (kvm)	Andelstal[5)]				per år	per månad	per år	per månad
21303	3	B	83	0,01151	2 533 137 kr	961 863 kr	3 495 000 kr	54 923 kr	4 577 kr	1 800 kr	150 kr
21401	4	B	90	0,01220	2 683 226 kr	1 311 774 kr	3 995 000 kr	58 177 kr	4 848 kr	2 340 kr	195 kr
21402	2	B	46	0,00791	1 739 808 kr	505 192 kr	2 245 000 kr	37 722 kr	3 144 kr	1 260 kr	105 kr
21403	3	B	83	0,01151	2 533 137 kr	1 061 863 kr	3 595 000 kr	54 923 kr	4 577 kr	1 800 kr	150 kr
21501	5	B	132	0,01629	3 583 760 kr	1 761 240 kr	5 345 000 kr	77 702 kr	6 475 kr	2 880 kr	240 kr
21502	4	B	94	0,01259	2 768 991 kr	1 476 009 kr	4 245 000 kr	60 037 kr	5 003 kr	2 340 kr	195 kr
31101	2	B	63	0,00957	2 104 311 kr	490 689 kr	2 595 000 kr	45 625 kr	3 802 kr	1 260 kr	105 kr
31102	3	B	72	0,01044	2 297 282 kr	897 718 kr	3 195 000 kr	49 809 kr	4 151 kr	1 800 kr	150 kr
31103	4	U+B	96	0,01278	2 811 873 kr	1 033 127 kr	3 845 000 kr	60 967 kr	5 081 kr	2 340 kr	195 kr
31201	3	B	77	0,01093	2 404 489 kr	690 511 kr	3 095 000 kr	52 134 kr	4 344 kr	1 800 kr	150 kr
31202	3	B	72	0,01044	2 297 282 kr	997 718 kr	3 295 000 kr	49 809 kr	4 151 kr	1 800 kr	150 kr
31203	4	B	94	0,01259	2 768 991 kr	1 226 009 kr	3 995 000 kr	60 037 kr	5 003 kr	2 340 kr	195 kr
31301	3	B	77	0,01093	2 404 489 kr	790 511 kr	3 195 000 kr	52 134 kr	4 344 kr	1 800 kr	150 kr
31302	3	B	72	0,01044	2 297 282 kr	1 097 718 kr	3 395 000 kr	49 809 kr	4 151 kr	1 800 kr	150 kr
31303	4	B	94	0,01259	2 768 991 kr	1 326 009 kr	4 095 000 kr	60 037 kr	5 003 kr	2 340 kr	195 kr
31401	3	B	77	0,01093	2 404 489 kr	890 511 kr	3 295 000 kr	52 134 kr	4 344 kr	1 800 kr	150 kr
31402	3	B	72	0,01044	2 297 282 kr	1 197 718 kr	3 495 000 kr	49 809 kr	4 151 kr	1 800 kr	150 kr
31403	4	B	94	0,01259	2 768 991 kr	1 426 009 kr	4 195 000 kr	60 037 kr	5 003 kr	2 340 kr	195 kr
31501	5	B	138	0,01687	3 712 408 kr	1 932 592 kr	5 645 000 kr	80 492 kr	6 708 kr	2 880 kr	240 kr
41101	4	U+B	90	0,01220	2 683 226 kr	761 774 kr	3 445 000 kr	58 177 kr	4 848 kr	2 340 kr	195 kr
41102	3	B	71	0,01034	2 275 841 kr	469 159 kr	2 745 000 kr	49 344 kr	4 112 kr	1 800 kr	150 kr
41103	3	B	66	0,00986	2 168 634 kr	576 366 kr	2 745 000 kr	47 020 kr	3 918 kr	1 800 kr	150 kr

allabrf.se

LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSEAVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSEAVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN[6]	
Nr	RoK	Uteplats (U)/ Balkong (B)	Yta (kvm)	Andelstal[5]				per år	per månad	per år	per månad
41104	3	B	66	0,00986	2 168 634 kr	626 366 kr	2 795 000 kr	47 020 kr	3 918 kr	1 800 kr	150 kr
41105	3	B	74	0,01064	2 340 165 kr	654 835 kr	2 995 000 kr	50 739 kr	4 228 kr	1 800 kr	150 kr
41106	3	B	66	0,00986	2 168 634 kr	626 366 kr	2 795 000 kr	47 020 kr	3 918 kr	1 800 kr	150 kr
41107	3	B	82	0,01142	2 511 695 kr	683 305 kr	3 195 000 kr	54 458 kr	4 538 kr	1 800 kr	150 kr
41108	4	U	97	0,01288	2 833 315 kr	961 685 kr	3 795 000 kr	61 431 kr	5 119 kr	2 340 kr	195 kr
41201	5	B	108	0,01395	3 069 169 kr	1 375 831 kr	4 445 000 kr	66 545 kr	5 545 kr	2 880 kr	240 kr
41202	3	B	71	0,01034	2 275 841 kr	519 159 kr	2 795 000 kr	49 344 kr	4 112 kr	1 800 kr	150 kr
41203	3	B	66	0,00986	2 168 634 kr	626 366 kr	2 795 000 kr	47 020 kr	3 918 kr	1 800 kr	150 kr
41204	3	B	66	0,00986	2 168 634 kr	676 366 kr	2 845 000 kr	47 020 kr	3 918 kr	1 800 kr	150 kr
41205	3	B	74	0,01064	2 340 165 kr	704 835 kr	3 045 000 kr	50 739 kr	4 228 kr	1 800 kr	150 kr
41206	3	B	66	0,00986	2 168 634 kr	676 366 kr	2 845 000 kr	47 020 kr	3 918 kr	1 800 kr	150 kr
41207	3	B	82	0,01142	2 511 695 kr	783 305 kr	3 295 000 kr	54 458 kr	4 538 kr	1 800 kr	150 kr
41208	4	B	97	0,01288	2 833 315 kr	1 061 685 kr	3 895 000 kr	61 431 kr	5 119 kr	2 340 kr	195 kr
41301	5	B	108	0,01395	3 069 169 kr	1 475 831 kr	4 545 000 kr	66 545 kr	5 545 kr	2 880 kr	240 kr
41302	3	B	71	0,01034	2 275 841 kr	569 159 kr	2 845 000 kr	49 344 kr	4 112 kr	1 800 kr	150 kr
41303	3	B	66	0,00986	2 168 634 kr	676 366 kr	2 845 000 kr	47 020 kr	3 918 kr	1 800 kr	150 kr
41304	3	B	66	0,00986	2 168 634 kr	726 366 kr	2 895 000 kr	47 020 kr	3 918 kr	1 800 kr	150 kr
41305	3	B	74	0,01064	2 340 165 kr	754 835 kr	3 095 000 kr	50 739 kr	4 228 kr	1 800 kr	150 kr
41306	3	B	66	0,00986	2 168 634 kr	726 366 kr	2 895 000 kr	47 020 kr	3 918 kr	1 800 kr	150 kr
41307	3	B	82	0,01142	2 511 695 kr	883 305 kr	3 395 000 kr	54 458 kr	4 538 kr	1 800 kr	150 kr
41308	4	B	97	0,01288	2 833 315 kr	1 161 685 kr	3 995 000 kr	61 431 kr	5 119 kr	2 340 kr	195 kr
41401	5	B	108	0,01395	3 069 169 kr	1 575 831 kr	4 645 000 kr	66 545 kr	5 545 kr	2 880 kr	240 kr

allabrf.se

LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSEAVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSEAVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN[6]	
Nr	RoK	Uteplats (U)/ Balkong (B)	Yta (kvm)	Andelstal[5]				per år	per månad	per år	per månad
41402	3	B	71	0,01034	2 275 841 kr	669 159 kr	2 945 000 kr	49 344 kr	4 112 kr	1 800 kr	150 kr
41403	3	B	66	0,00986	2 168 634 kr	776 366 kr	2 945 000 kr	47 020 kr	3 918 kr	1 800 kr	150 kr
41404	3	B	66	0,00986	2 168 634 kr	826 366 kr	2 995 000 kr	47 020 kr	3 918 kr	1 800 kr	150 kr
41405	4	B	97	0,01288	2 833 315 kr	1 261 685 kr	4 095 000 kr	61 431 kr	5 119 kr	2 340 kr	195 kr
51101	2	U	56	0,00888	1 954 221 kr	540 779 kr	2 495 000 kr	42 371 kr	3 531 kr	1 260 kr	105 kr
51102	1	U	39	0,00723	1 589 719 kr	280 281 kr	1 870 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	720 kr	60 kr
51103	3	U	70	0,01025	2 254 400 kr	490 600 kr	2 745 000 kr	48 879 kr	4 073 kr	1 800 kr	150 kr
51104	3	U+B	82	0,01142	2 511 695 kr	633 305 kr	3 145 000 kr	54 458 kr	4 538 kr	1 800 kr	150 kr
51105	1	U	39	0,00723	1 589 719 kr	280 281 kr	1 870 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	720 kr	60 kr
51106	2	U	52	0,00849	1 868 456 kr	326 544 kr	2 195 000 kr	40 512 kr	3 376 kr	1 260 kr	105 kr
51201	2	B	39	0,00723	1 589 719 kr	455 281 kr	2 045 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	1 260 kr	105 kr
51202	1	B	39	0,00723	1 589 719 kr	355 281 kr	1 945 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	720 kr	60 kr
51203	1	B	39	0,00723	1 589 719 kr	355 281 kr	1 945 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	720 kr	60 kr
51204	3	B	70	0,01025	2 254 400 kr	590 600 kr	2 845 000 kr	48 879 kr	4 073 kr	1 800 kr	150 kr
51205	3	B	82	0,01142	2 511 695 kr	733 305 kr	3 245 000 kr	54 458 kr	4 538 kr	1 800 kr	150 kr
51206	1	B	39	0,00723	1 589 719 kr	355 281 kr	1 945 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	720 kr	60 kr
51207	1	B	39	0,00723	1 589 719 kr	355 281 kr	1 945 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	720 kr	60 kr
51301	2	B	39	0,00723	1 589 719 kr	505 281 kr	2 095 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	1 260 kr	105 kr
51302	1	B	39	0,00723	1 589 719 kr	405 281 kr	1 995 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	720 kr	60 kr
51303	1	B	39	0,00723	1 589 719 kr	405 281 kr	1 995 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	720 kr	60 kr
51304	3	B	70	0,01025	2 254 400 kr	640 600 kr	2 895 000 kr	48 879 kr	4 073 kr	1 800 kr	150 kr
51305	3	B	82	0,01142	2 511 695 kr	783 305 kr	3 295 000 kr	54 458 kr	4 538 kr	1 800 kr	150 kr

allabrf.se

LÄGENHET					INSATS	UPPLÅTELSEAVGIFT	INSATS OCH UPPLÅTELSEAVGIFT	ÅRSAVGIFT		ÅRSAVGIFT VARMVATTEN[6]	
Nr	RoK	Uteplats (U)/ Balkong (B)	Yta (kvm)	Andelstal[5]				per år	per månad	per år	per månad
51306	1	B	39	0,00723	1 589 719 kr	405 281 kr	1 995 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	720 kr	60 kr
51307	1	B	39	0,00723	1 589 719 kr	405 281 kr	1 995 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	720 kr	60 kr
51401	2	B	39	0,00723	1 589 719 kr	555 281 kr	2 145 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	1 260 kr	105 kr
51402	1	B	39	0,00723	1 589 719 kr	455 281 kr	2 045 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	720 kr	60 kr
51403	1	B	39	0,00723	1 589 719 kr	455 281 kr	2 045 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	720 kr	60 kr
51404	3	B	70	0,01025	2 254 400 kr	740 600 kr	2 995 000 kr	48 879 kr	4 073 kr	1 800 kr	150 kr
51405	3	B	82	0,01142	2 511 695 kr	883 305 kr	3 395 000 kr	54 458 kr	4 538 kr	1 800 kr	150 kr
51406	1	B	39	0,00723	1 589 719 kr	455 281 kr	2 045 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	720 kr	60 kr
51407	1	B	39	0,00723	1 589 719 kr	455 281 kr	2 045 000 kr	34 468 kr	2 872 kr	720 kr	60 kr
				diff	*-9 kr*	*9 kr*		*-8 kr*			
			6 922	1,00000	220 000 000 kr	77 825 000 kr	297 825 000 kr	4 770 000 kr			

[5] Enligt föreningens stadgar avvägs årsavgiften så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens utbetalningar och avsättningar. Redovisade andelstal i tabell skall ses som ett fördelningstal.

[6]Varmvattenförbrukning är en uppskattning baserad på lägenhetsstorlek. Debitering kommer att ske efter faktisk förbrukning.

Samtliga lägenheter har ett tillhörande vindsförråd.

allabrf.se

allabrf.se

F. Ekonomisk prognos

ÅR	1	2	3	4	5	6	11
Inbetalningar							
Årsavgifter	4 770 000	4 865 400	4 962 708	5 061 962	5 163 201	5 266 465	5 814 603
Genomsnittlig nivå per m2 (inkl vatten)	714	728	742	757	772	788	870
Årsavgifter vatten	170 000	173 400	176 868	180 405	184 013	187 694	207 229
Hyra lokaler	3 760 000	3 835 200	3 911 904	3 990 142	4 069 945	4 151 344	4 583 419
Hyra garage	450 000	459 000	468 180	477 544	487 094	496 836	548 547
Övriga intäkter	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	304 749
SUMMA INBETALNINGAR	**9 400 000**	**9 588 000**	**9 779 760**	**9 975 355**	**10 174 862**	**10 378 360**	**11 458 548**
Utbetalningar							
Räntor	5 750 000	5 729 522	5 707 895	5 684 981	5 660 703	5 634 982	5 481 512
Amortering	640 000	675 892	716 108	758 716	803 860	851 689	1 137 067
Driftskostnader	2 480 000	2 529 600	2 580 192	2 631 796	2 684 432	2 738 120	3 023 106
Fastighetsskatt	280 000	285 600	291 312	297 138	303 081	309 143	341 318
Avsättningar yttre underhåll	250 000	255 000	260 100	265 302	270 608	276 020	304 749
SUMMA UTBETALNINGAR	**9 400 000**	**9 475 614**	**9 555 606**	**9 637 933**	**9 722 684**	**9 809 954**	**10 287 752**
Årets kassaflöde	**0**	**112 386**	**224 154**	**337 422**	**452 178**	**568 405**	**1 170 795**
Ackumulerad kassa *	**100 000**	**212 386**	**436 540**	**773 962**	**1 226 140**	**1 794 546**	**6 429 891**
Avskrivningar	3 317 219	3 317 219	3 317 219	3 317 219	3 317 219	3 317 219	3 317 219
Årets resultat	-2 427 220	-2 273 941	-2 116 858	-1 955 779	-1 790 573	-1 621 105	-704 608

*Avsättning till yttre fond ingår ej i kassa. Utöver kassa finns avsättningarna till yttre underhåll.

Antaganden:

Inflationsantagande (Räntor och Amortering uppräknas ej) =	2%
Antagen genomsnittsränta =	3,2%
Årsavgifter & hyror uppräknas årligen =	2%

Avskrivning av byggnad sker på 100 år med linjär avskrivning och ett ursprungsvärde för byggnaden om 331 721 900kr.

Föreningens styrelse bestämmer årsavgifterna och kan därför besluta om dessa skall tas ut för att täcka avskrivningar.

allabrf.se

20150703036 42

G. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m² om:							
Antagen inflationsnivå och							
Antagen räntenivå	714	728	742	757	772	788	870
Antagen räntenivå + 1%	973	986	1000	1014	1028	1042	1117
Antagen räntenivå + 2%	1233	1245	1258	1271	1283	1297	1365
Antagen räntenivå + 3%	1492	1504	1515	1527	1539	1551	1612
Antagen räntenivå - 1%	454	469	485	501	517	533	622
Antagen räntenivå - 2%	194	211	227	244	261	279	375
Antagen räntenivå och							
Antagen inflationsnivå + 1%	714	726	738	751	763	776	844
Antagen inflationsnivå + 2%	714	724	734	744	754	764	815
Antagen inflationsnivå - 1 %	714	730	747	764	781	799	894
Antagen inflationsnivå - 2 %	714	732	751	770	790	810	916

H. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats och ev. upplåtelseavgift, med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsuthyrning kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats beslutas dock alltid av föreningsstämma.

2. Följande driftskostnader debiteras respektive bostadsrättshavare direkt av leverantör eller av föreningen enligt gällande taxor med hänsyn till verklig förbrukning.

   a) El från allmän leverantör
   b) Tappvarmvatten från bostadsrättsföreningen

3. Respektive bostadsrättshavare bekostar och tecknar själv önskade abonnemang och utrustning utöver grundutbudet för TV, bredband och telefoni.

4. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke- vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften, lokalhyror och eventuella parkeringshyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

5. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen och balkong/terrass respektive uteplats i gott skick. Snöröjning av balkong/uteplats/terrass svarar respektive bostadsrättshavare för.

6. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd och sker när respektive trapphus är färdigställt invändigt. Det innebär att det kommer att pågå byggverksamhet på fastigheten och i området efter det att inflyttning skett för flertalet lägenheter. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

7. Bostadsrättshavaren skall, efter det att tillträde lämnats, hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella garantiarbeten, servicearbeten eller andra arbeten. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

8. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 2015-06-15
Bostadsrättsföreningen Älvsjö torg

Anders Berg | Sven Larsson | Madeleine Sköld

allabrf.se

20150703643

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Älvsjö torg* organisationsnummer 769627-2025, i Stockholms kommun, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna ska täcka räntekostnader, amortering och övriga driftkostnader. Eventuell förändring av dessa räntor och avgifter vid tidpunkten för utbetalningen av lånen kommer att påverka föreningens kostnader.

Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och beräknad amortering kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet. Med beaktande av att, avsättning görs för yttre underhåll, de boende svarar för inre underhåll samt att det finns en buffert i ränteberäkningen och att lånen amorteras på 50 år, bedömer vi planen som hållbar.
Bostadsrättsföreningen omfattar 95 st lägenheter som kommer att upplåtas med bostadsrätt.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:
Ekonomisk plan 2015
Kostnadskalkyl 2015-03-26
Registreringsbevis och registrerade stadgar
Entreprenadkontrakt fast pris, ~~Byggnads AB Abacus~~ KF
Byggfelsförsäkring, Gar-Bo Försäkring AB
Finansieringsoffert, Swedbank och Ålandsbanken
Fastighetsförsäkring, Folksam
Köpehandlingar för fastigheten (Köpekontrakt, avräkningsnota, köpebrev)
Beräkning av taxeringsvärde
Ritningar, rumsbeskrivning, kortfattad teknisk beskrivning
Utdrag ur fastighetsregistret

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2015-07-01

Claes Mörk
Jur.kand.

Kent Ahrling
Civilekonom

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

allabrf.se