

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Hövdingagatan 33-35.

Organisationsnummer 769631-1948

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheterna
3. Fastigheternas försäkringar
4. Kostnader för fastigheternas förvärv
5. Finansiering
- 6 a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 6 b. Känslighetsanalys ränta & inflation
- 6 c. Känslighetsanalys anslutningsgrad
- 6 d. Nyckeltal
7. Lägenhetsförteckning
8. Utlåtande, underhållsplan. Bilaga 1.
9. Särskilda förhållanden.

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Hövdingagatan 33-35, som registrerats hos Bolagsverket 2015-11-17 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden inklusive renoveringskostnad. Beräkning av bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Beslut om förvärv innebär att föreningen förvärvar samtliga aktier i Questus Fastighets AB (559002-4187) ägare av fastigheten Stockholm Sångfågeln 2. Säljare av aktierna är Stanwood-Haley Properties AB (556976-8699). Därefter kommer fastigheten att överlåtas mellan Questus Fastighets AB och bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens förvärv kommer att ske med så kallad underprisöverlåtelse till fastigheternas bokförda värde. Aktiebolaget kommer efter försäljning av fastigheterna att likvideras.

Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

Upplåtelse av lägenheter till befintliga hyresgäster beräknas ske under april 2016. Inflyttning har redan skett.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastighetens beteckning	Stockholm Sångfågeln 2
Kommun	Stockholm
Adress	Hövdingagatan 33-35
Församling	Hägersten
Län	Stockholms län
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med äganderätt.
Tomtareal	Land 871 kvm Vatten 0 kvm
Byggnadsår	1942
Planer	Statsplan 1942-07-17. Tomtindelning 1942-04-28
Taxeringsvärde	Markvärde 5 400 tkr. Byggnadsvärde 6 343 tkr. Summa 11 743 tkr varav 143 tkr avser lokaler.
Byggnad	Fastigheten har en byggnad med två trapphus i tre våningsplan och källare. Sammanlagt finns det 15 bostadslägenheter. Utöver detta finns det två källarlokalerna om 40 och 22 kvm. Det finns bygglov att göra om den större källarlokalen och angränsande ytor till en bostad om 77 kvm. Den har lgh:s nr 16 i lägenhetsförteckningen, se punkt 7 nedan.
Vatten och avlopp	Anslutet till det kommunala Va-nätet.

Uppvärmning	Fastigheterna är anslutna till fjärrvärme. Lägenheterna har vattenburna radiatorer
Kabel-TV	Avtal finns med ComHem.
El	Fastigheten är anslutet till samhällets ledningsnät.

För byggnadsteknisk beskrivning i övrigt och lägenhetsbeskrivning se bilagan 1, utlåtande / underhållsplan.

3. Fastigheternas försäkringar

Föreningen kommer att ha fastigheten försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret.

4. Kostnader för fastighetens förvärv.

Anskaffningskostnad aktier/fastigheten	42 000 000 1)
Renoveringsfond	4 000 000 2)

Summa total och slutlig känd anskaffningskostnad **46 000 000**

- 1) Säljaren, Stanwood-Haley Properties AB, åtar sig att bekosta lagfart, uttag av pantbrev, likvidation av Questus Fastighets AB, upprättande av ekonomisk plan samt intygsgivning hänförliga till föreningens förvärv av fastigheterna. Säljaren åtar sig vidare att betala alla 5 förekommande bankkostnader i samband med upptagande av lån för den långfristiga finansieringen i enlighet med föreningens ekonomiska plan.
- 2) Utöver de renoveringar som framgår av Underhållsplanen, bilaga 1, har det i renoveringsfonden budgeterats för följande åtgärder: målning av trapphus, nya säkerhetsdörrar till lägenheterna, nya elstigare i trapphusen, målning tvättstuga, tätning av fönster, termostater till radiatorerna, instrypning av stammarna till radiatorerna för ett jämnare flöde och montering av STAD-ventiler i källaren.

5. Finansiering

Finansiering:	Lånebelopp 1)	Bindnings- tid	Ränta %	Årlig ränte- kostnad	Amortering 2)
Lån BRF	6 230 666	3 mån	2,00 %	124 613	0
Lån BRF	5 000 000	3 år	2,00 %	100 000	0
Lån BRF	5 000 000	5 år	2,00 %	100 000	0
Summa	16 230 666			324 613	0

Insatser för upplåtna bostadsrätter 29 769 334 3)

Summa förenings lån och insatser **46 000 000**

- 1) Säkerhet för banklån utgörs av pantbrev i fastigheten.
- 2) Lånen löper amorteringsfritt
- 3) Beräknade insatser bygger på att två lägenheter om respektive 54 och 56 kvm kommer att kvarstå som hyresrätter. Se punk 6. c nedan angående eventuellt uteblivna insatser.

6a. Föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos

Föreningens kostnader/utbetalningar/avsättningar

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Driftkostnader	271 500	276 930	282 469	288 118	293 880	299 758	330 957
Räntor	324 613	324 613	324 613	324 613	324 613	324 613	324 613
Skatt & kommunal avgift	20 450	20 859	21 276	21 702	22 136	22 578	24 928
Yttre fond	25 530	25 530	25 530	25 530	25 530	25 530	25 530
Avskrivning	226 864	226 864	226 864	226 864	226 864	226 864	226 864
Återföring avskrivning	- 226 864	- 226 864	- 226 864	- 226 864	- 226 864	- 226 864	- 226 864
Summa kostnader	642 093	647 932	653 888	659 963	666 159	672 480	706 029

Specificering driftskostnader år 1.

Vatten	20 000
El	18 000
Fjärrvärme	105 000
Avfall	12 000
Ekonomisk förvaltning	28 500
Försäkring	22 500
Revision	12 000
Kabel-tv	2 500
Städning	18 000
Fastighetsförvaltning	18 000
Löpande underhåll	15 000
Summa	271 500

År 1 är 2016. Driftskostnaderna baseras på faktiska och beräknade kostnader samt intagna offerter. Driftkostnaderna, fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift antas öka med 2 % årlig inflation.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens bokföringsmässiga kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag. Bokförda värdet för byggnaderna beräknas till 22 686 366 kr. Avskrivningsperioden är på 100 år och avskrivningarna sker med enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2 med en linjär avskrivning och lika stor procenttal varje år.

Föreningens intäkter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	489 105	491 885	494 719	497 611	500 560	503 569	519 537
Hyra bostäder	128 988	131 568	134 199	136 883	139 621	142 413	157 236
Hyra lokal	24 000	24 480	24 970	25 469	25 978	26 498	29 256
Summa intäkter	642 093	647 932	653 888	659 963	666 159	672 480	706 029

Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. Föreningens hyresintäkter för bostäder beräknas efter nuvarande hyra för två lägenheter på respektive 54 och 56 kvm. Hyran har justerats uppåt med 575 kr/mån som är den hyreshöjning som är möjlig att ta ut efter stambytet och montering av säkerhetsdörrar. Lokalhyran avser en lagerlokal i källarplan om 22 kvm Hyresintäkterna för bostäder och lokalen väntas öka med 2 % årligen.

Beräknat bokföringsmässigt underskott

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årligt underskott	198 334	198 334	198 334	198 334	198 334	198 334	198 334
Akkumulerat underskott	198 334	396 668	595 002	793 336	991 670	1 190 004	2 181 674

Föreningen kommer att göra ett bokföringsmässigt underskott (förlust) beroende på de bokföringsmässiga avskrivningarna vilket ger större bokföringsmässiga kostnader än intäkter. Avsättningar till yttre fond är inte en bokföringsmässiga kostnader vilket leder till ett beräknat årligt bokföringsmässigt underskott om 198 334 kr (226 864 - 25 530).

6b. Känslighetsanalys ränta & inflation

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens räntenivå	489 105	491 885	494 719	497 611	500 560	503 569	519 537
Dagens räntenivå + 1 %	489 105	654 191	657 026	659 918	662 867	665 875	681 844
Dagens räntenivå + 2 %	489 105	816 498	819 333	822 224	825 174	828 182	844 151
Dagens räntenivå + 3 %	489 105	978 805	981 639	984 531	987 480	990 489	1 006 457
Dagens räntenivå - 1 %	489 105	329 578	332 413	335 304	338 254	341 262	357 231

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas av räntan för föreningens lån stiger från dagens nivå om 2 % med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå	489 105	491 885	494 719	497 611	500 560	503 569	519 537
Dagens inflationsnivå + 1 %	489 105	493 274	497 568	501 991	506 546	511 238	536 897
Dagens inflationsnivå + 2 %	489 105	494 664	500 445	506 457	512 709	519 212	555 841
Dagens inflationsnivå - 1 %	489 105	490 495	491 898	493 316	494 748	496 194	503 644

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 %. Räntan antas ligga kvar på dagens nivå.

6c. Känslighetsanalys anslutningsgrad

Anslutningsgrad	Skulder	Skuldsättning	Kassaflöde år 1
100 %	11 444 000	24,88%	39 146
86,15 %	16 230 666	35,28%	
72,30 %	21 017 333	45,69%	- 39 146

Föreningens kalkyler bygger på att två lägenheter om vardera 54 respektive 56 kvm kommer att förbli upplåtna med hyresrätt vilket ger en anslutningsgrad om 86,15 % av insatserna. Analysen ovan visar hur föreningens skulder respektive kassaflödet förändras om anslutningsgraden ändras. Analysen antar två alternativa anslutningsgrader, att alla lägenheter (100 %) ansluter eller att totalt fyra lägenheter (72,30 %), två om 54 respektive två om 56 kvm, förblir hyresrätter.

Skuldsättning i procent beräknas som föreningens lån i förhållande till föreningens totala anskaffningskostnad.

6d. Nyckeltal

Föreningens belåning	19 072 kr/kvm, beräknat på bostadsyta om 851 kvm.
Genomsnittlig insats	40 606 kr/kvm.
Driftkostnader år 1	319 kr/kvm, beräknat på bostadsyta.
Genomsnittlig årsavgifter år 1	660 kr/kvm.
Genomsnittlig hyresnivå för Bostäder år 1	1 173 kr/kvm

7. Lägenhetsförteckning

A

Lgh	Adress	Våning	Yta	Typ	Andel	Andel 86 %	Insats	Års avg	Mån avg
1	Hövdingag. 33	1	54	2 ROK	6,3740%	7,3175%	2 366 245	35 790	2 983
2	Hövdingag. 33	1	56	2 ROK	6,5199%	7,4851%	2 420 422	36 610	3 051
3	Hövdingag. 33	2	54	2 ROK	6,3740%	7,3175%	2 366 245	35 790	2 983
4	Hövdingag. 33	2	56	2 ROK	6,5199%	7,4851%	2 420 422	36 610	3 051
5	Hövdingag. 33	3	54	2 ROK	6,3740%	7,3175%	2 366 245	35 790	2 983
6	Hövdingag. 33	3	56	2 ROK	6,5199%	7,4851%	2 420 422	36 610	3 051
7	Hövdingag. 35	1	54	2 ROK	6,3740%	7,3175%	2 366 245	35 790	2 983
8	Hövdingag. 35	1	38	1 ROK	4,7912%	5,5005%	1 778 667	26 903	2 242
9	Hövdingag. 35	1	56	2 ROK	6,5199%	7,4851%	2 420 422	36 610	3 051
10	Hövdingag. 35	2	54	2 ROK	6,3740%	7,3175%	2 366 245	35 790	2 983
11	Hövdingag. 35	2	38	1 ROK	4,7912%	5,5005%	1 778 667	26 903	2 242
12	Hövdingag. 35	2	56	2 ROK	6,5199%	7,4851%	2 420 422	36 610	3 051
13	Hövdingag. 35	3	54	2 ROK	6,3740%	7,3175%	2 366 245	35 790	2 983
14	Hövdingag. 35	3	38	1 ROK	4,7912%	5,5005%	1 778 667	26 903	2 242
15	Hövdingag. 35	3	56	2 ROK	6,5199%	7,4851%	2 420 422	36 610	3 051
16		BV	77	3 ROK	8,2626%	9,4857%	500 000	46 395	3 866
S:a			851		100%		34 556 000	561 506	

Andel avser andelstal för fördelning av årsavgifter enligt föreningens stadgar.

Intill dess att alla lägenheter upplåtits med bostadsrätt kommer det gällande andelstalet var lägenhetens andelstal delat med summan av alla vid tidpunkten upplåtna lägenheters andelstal.

Kolumnen Andel 86 % visar hur andelstalen blir om 86.15 % av bostäderna har upplåtits med bostadsrätt enligt de beräkningar som bygger på att två lägenheter om 54 respektive 56 kvm förblir hyresrätter.

Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för bredband/telefoni, hushållsel och hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa kostnader betalas direkt av bostadsrättshavaren till leverantören.

8. Utlåtande teknisk besiktning / underhållsplan

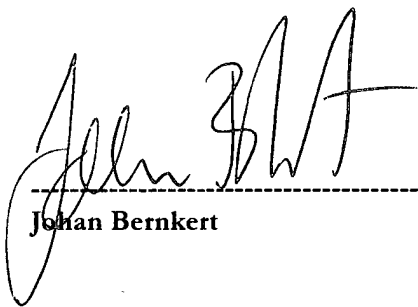
VärderingsTjänst Ove Olsson AB har under vecka 29 2015 utfört byggnadsteknisk undersökning samt upprättat en underhållsplan daterad 2015-11-06. Finansiering av kostnaderna att utföra åtgärderna i underhållsplanen är upptagna i planen under renoveringsfond.

Se även bilaga 1. Utlåtande, underhållsplan.

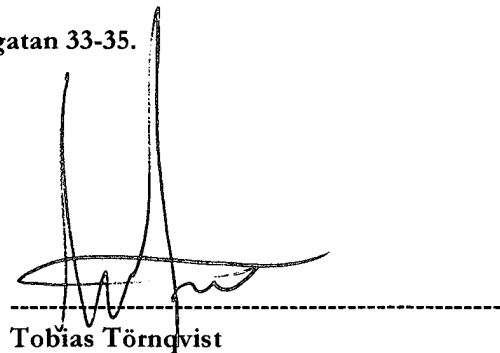
9. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara som vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande utbetalningar samt avsättning till fond. Upplåtelse-, överlåtelse-, andrahandsupplåtelse- och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- b) 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 för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

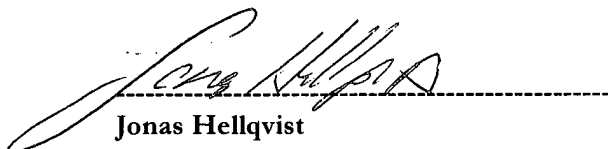
2016-01-20 Bostadsrättsföreningen Hövdingagatan 33-35.



Johan Bernkert



Tobias Törnqvist



Jonas Hellqvist