Upprättad 2018-04-03

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Katalogen 1
Organisationsnr. 769633-9741

Kommun: Stockholm

Upprättad i samarbete med

RESTATE

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	4
Taxeringsvärde	5
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	5
Finansieringsplan	5
Beräknade löpande kostnader och intäkter	6
Lägenhetsförteckning	8
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	9
Särskilda förhållanden	10
Intyg ekonomisk plan	11

Bilaga 1 Teknisk besiktning
Bilaga 2 Fastighetsutdrag

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Katalogen 1, org. nr. 769633-9741, i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-02-17

Fastighetsägaren till fastigheten Katalogen 1 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Byggmästarvägen 32-36 i Bromma nedan kallad fastigheten.
Upplåtelse och tillträde planeras till juni 2018.

Förvärvet kommer att ske genom en s.k. rak fastighetsförsäljning.

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. Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

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

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB. 2018-02-08

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Katalogen 1
Adress:	Byggmästarvägen 32-36
Ägandeform:	Tomträtt
Markareal:	830 m²
Byggnadsår:	1939
Värdeår:	1939
Antal bostadslägenheter:	18 st
Lägenhetsarea:	711 m²
Total area	711 m²

Areorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

TAXERINGSVÄRDE

Typkod: 320

	Totalt	*Bostad*	*Lokal*
Mark	4 914 000 kr	4 914 000 kr	0 kr
Byggnad	5 600 000 kr	5 600 000 kr	0 kr
Summa	**10 514 000 kr**	**10 514 000 kr**	**0 kr**

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV

Köpeskilling	27 000 000 kr
Lagfart	405 000 kr
Pantbrevskostnader	95 000 kr
Ombildningskostnad	625 000 kr
Renoveringsfond 1)	5 200 000 kr
Kassa	75 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	**33 400 000 kr**

2) Renoveringsfonden täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

	Ränta %	*Ränta SEK*	*Belopp SEK*
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	2,00%	47 000 kr	2 350 000 kr
Uteblivna insatser	2,00%	109 220 kr	5 461 000 kr
Summa lån		**156 220 kr**	**7 811 000 kr**
Medlemmars insats			25 589 000 kr
Summa insatser			**25 589 000 kr**
Summa finansiering			**33 400 000 kr**

Finansieringen är baserad på att cirka 82 % (15 st, 584 kvm) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 18 % (3 st, 127 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2 %, vilket motsvarar 2-3 års bidningstid). Kredittid 10 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader/tomträttsavgäld	
Räntekostnader	156 220 kr
Tomträttsavgäld	52 500 kr
Summa kapitalkostnader/tomträttsavgäld	**208 720 kr**
Driftkostnader	
Administration	39 816 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark	44 082 kr
Löpande underhåll och reparationer	22 041 kr
Fastighetsförsäkring	21 330 kr
Energianvändning, fjärrvärme	79 632 kr
Elförbrukning, exkl hushållsel	16 353 kr
Vattenförbrukning	27 018 kr
Sophantering, exkl grovsopor	10 665 kr
Städning, gemensamma utrymmen	11 376 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster	6 350 kr
Övrigt	10 000 kr
Summa driftkostnader	**288 663 kr**
Skatter/avgifter	
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	24 066 kr
Summa skatter/avgifter	**24 066 kr**
Avskrivning	
Avskrivning (täckt av avgift)	41 600 kr
Fond yttre underhåll	31 542 kr
Summa avskrivningar/amorteringar	**73 142 kr**
Summa kostnader	**594 591 kr**
Intäkter	
Hyresintäkter, bostäder	149 316 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler	**149 316 kr**
Årsavgift från medlemmar	445 275 kr
Summa intäkter	**594 591 kr**
Kostnad för lån per 3 år	468 660 kr

Avskrivningar
Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1 % av byggnads och markvärdet (274 050 kr). Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10).

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen tar ut årsavgift för avskrivningar motsvarande 0,3 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter
Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor samt del av avskrivningar och avsättning till renoveringsfond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

Föreningens lån
Amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Kvarvarande hyresrätter
Enligt planen beräknas föreningen få 3 hyresrätter (ca 127 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 8 mkr.

Försäkring
Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Nyckeltal (kronor per kvadratmeter BOA år 1)

Köpeskilling	37 975 kr/m²
Förvärvskostnad	46 976 kr/m²
Insatser	43 817 kr/m²
Lån	13 375 kr/m²
Årsavgift	762 kr/m²
Driftskostnader	406 kr/m²
Kassaflöde	0 kr/m²
Avskrivning 1)	385 kr/m²
Avsättning till underhållsfond	44 kr/m²

1) Varav 59 kr belastar avgiften

LAGENHETSFORTECKNING

Lägen-hetsnr.	*Area*	*Adress*	*Insats*	*Andelstal insats 100%*	*Andelstal avgift 100%*	*Årsavgift*
1	36 m²	Byggmästarv. 32	1 638 000 kr	5,2754%	5,0633%	27 448 kr
2	32 m²	Byggmästarv. 32	1 456 000 kr	4,6892%	4,5007%	24 399 kr
3	36 m²	Byggmästarv. 32	1 674 000 kr	5,3913%	5,0633%	27 448 kr
4	32 m²	Byggmästarv. 32	1 488 000 kr	4,7923%	4,5007%	24 399 kr
5	36 m²	Byggmästarv. 32	1 674 000 kr	5,3913%	5,0633%	27 448 kr
6	32 m²	Byggmästarv. 32	1 488 000 kr	4,7923%	4,5007%	24 399 kr
7	42 m²	Byggmästarv. 34	1 764 000 kr	5,6812%	5,9072%	32 023 kr
8	42 m²	Byggmästarv. 34	1 764 000 kr	5,6812%	5,9072%	32 023 kr
9	42 m²	Byggmästarv. 34	1 806 000 kr	5,8164%	5,9072%	32 023 kr
10	42 m²	Byggmästarv. 34	1 806 000 kr	5,8164%	5,9072%	32 023 kr
11	42 m²	Byggmästarv. 34	1 806 000 kr	5,8164%	5,9072%	32 023 kr
12	42 m²	Byggmästarv. 34	1 806 000 kr	5,8164%	5,9072%	32 023 kr
13	43 m²	Byggmästarv. 36	1 806 000 kr	5,8164%	6,0478%	32 786 kr
14	42 m²	Byggmästarv. 36	1 764 000 kr	5,6812%	5,9072%	32 023 kr
15	43 m²	Byggmästarv. 36	1 849 000 kr	5,9549%	6,0478%	32 786 kr
16	42 m²	Byggmästarv. 36	1 806 000 kr	5,8164%	5,9072%	32 023 kr
17	43 m²	Byggmästarv. 36	1 849 000 kr	5,9549%	6,0478%	32 786 kr
18	42 m²	Byggmästarv. 36	1 806 000 kr	5,8164%	5,9072%	32 023 kr
	711 m²		**31 050 000 kr**	**100,00%**	**100,00%**	**542 107 kr**

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.
Enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgiften fördelas efter andelstal.
Driftskostnader som kan tillkomma för bostadsrättshavaren är hushållsel, hemförsäkring, kabeltv, internetanslutning, garage/p-plats m.m.

EKONOMISK PROGNOS/KÄNSLIGHETSANALYS

	År 1 *2018*	*År 2* *2019*	*År 3* *2020*	*År 4* *2021*	*År 5* *2022*	*År 6* *2023*	*År 11* *2028*
Kassaflödesanalys							
Räntekostnad	156 220 kr	155 388 kr	154 556 kr	153 724 kr	152 892 kr	152 060 kr	147 900 kr
Tomträttsavgäld	52 500 kr	63 997 kr	63 997 kr	63 997 kr	63 997 kr	63 997 kr	63 997 kr
Amortering	41 600 kr	41 600 kr	41 600 kr	41 600 kr	41 600 kr	41 600 kr	41 600 kr
Kommunal fastighetsavgift och skatt	24 066 kr	24 547 kr	25 038 kr	25 539 kr	26 050 kr	26 571 kr	29 336 kr
Fond yttre underhåll	31 542 kr	32 173 kr	32 816 kr	33 473 kr	34 142 kr	34 825 kr	38 450 kr
Driftskostnad	288 663 kr	294 436 kr	300 325 kr	306 331 kr	312 458 kr	318 707 kr	351 879 kr
Hyror	149 316 kr	152 302 kr	155 348 kr	158 455 kr	161 624 kr	164 857 kr	182 015 kr
Erforderlig årsavgift	**445 275 kr**	**459 839 kr**	**462 984 kr**	**466 209 kr**	**469 515 kr**	**472 903 kr**	**491 146 kr**
Föreningens årliga intäkter							
Hyresintäkter, bostäder	149 316 kr	152 302 kr	155 348 kr	158 455 kr	161 624 kr	164 857 kr	182 015 kr
Årsavgifter enligt kassaflödesanalys	445 275 kr	459 839 kr	462 984 kr	466 209 kr	469 515 kr	472 903 kr	491 146 kr
Summa intäkter	**594 591 kr**	**612 142 kr**	**618 333 kr**	**624 664 kr**	**631 139 kr**	**637 760 kr**	**673 162 kr**
Föreningens årliga kostnader							
Räntekostnader	156 220 kr	155 388 kr	154 556 kr	153 724 kr	152 892 kr	152 060 kr	147 900 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	24 066 kr	24 547 kr	25 038 kr	25 539 kr	26 050 kr	26 571 kr	29 336 kr
Avskrivningar	274 050 kr	274 050 kr	274 050 kr	274 050 kr	274 050 kr	274 050 kr	274 050 kr
Driftskostnader	288 663 kr	294 436 kr	300 325 kr	306 331 kr	312 458 kr	318 707 kr	351 879 kr
Summa likviditetspåverkande kostnader	**742 999 kr**	**748 422 kr**	**753 969 kr**	**759 645 kr**	**765 450 kr**	**771 388 kr**	**803 165 kr**
Resultat	**- 148 408 kr**	**- 136 280 kr**	**- 135 636 kr**	**- 134 980 kr**	**- 134 311 kr**	**- 133 628 kr**	**- 130 003 kr**
Balanserat underskott	**- 148 408 kr**	**- 284 688 kr**	**- 420 324 kr**	**- 555 305 kr**	**- 689 615 kr**	**- 823 243 kr**	**- 1 467 594 kr**
Taxeringsvärde	10 514 000 kr	10 724 280 kr	10 938 766 kr	11 157 541 kr	11 380 692 kr	11 608 306 kr	12 816 507 kr
Föreningslån	7 811 000 kr	7 769 400 kr	7 727 800 kr	7 686 200 kr	7 644 600 kr	7 603 000 kr	7 395 000 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	**762 kr/m²**	**787 kr/m²**	**793 kr/m²**	**798 kr/m²**	**804 kr/m²**	**810 kr/m²**	**841 kr/m²**
Erforderlig årsavgift för kostnadstäckning	1 017 kr/m²	1 021 kr/m²	1 025 kr/m²	1 029 kr/m²	1 034 kr/m²	1 039 kr/m²	1 064 kr/m²
Bostadsrättsyta	584,0 m²	584,0 m²	584,0 m²	584,0 m²	584,0 m²	584,0 m²	584,0 m²

Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	2,00%	
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader
Hyresutveckling	2,0%	

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår.
I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

KÄNSLIGHETSANALYS 1

ÅR	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 11**
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	762 kr/m²	787 kr/m²	793 kr/m²	798 kr/m²	804 kr/m²	810 kr/m²	841 kr/m²
Årsavgifter om:							
Dagens inflationsnivå och							
Dagens genomsnittsräntenivå +1%	896 kr/m²	920 kr/m²	925 kr/m²	930 kr/m²	935 kr/m²	940 kr/m²	968 kr/m²
Dagens genomsnittsräntenivå +2%	1 030 kr/m²	1 053 kr/m²	1 057 kr/m²	1 062 kr/m²	1 066 kr/m²	1 070 kr/m²	1 094 kr/m²
Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	629 kr/m²	654 kr/m²	660 kr/m²	667 kr/m²	673 kr/m²	680 kr/m²	714 kr/m²
Dagens räntenivå och							
Dagens inflationsnivå +1%	762 kr/m²	774 kr/m²	785 kr/m²	797 kr/m²	810 kr/m²	823 kr/m²	894 kr/m²
Dagens inflationsnivå -1%	762 kr/m²	765 kr/m²	768 kr/m²	771 kr/m²	774 kr/m²	777 kr/m²	793 kr/m²

KÄNSLIGHETSANALYS 2

	Föreningens skulder (år 1)	**Skuldsättning %**	**Likviditetspåv.kostnader (år 1)**
Dagens ränte-, inflations och			
Dagens anslutningsgrad +5%	6 531 550	20%	569 002 - 25 589
Dagens anslutningsgrad -5%	9 090 450	27%	620 180 25 589

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 82%.
Uteblivna insatser lånefinansieras. Kostnader avser brutto dvs. före hyror m.m.

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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 andelstal kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftkostnaderna 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 ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett så kallat äkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring. 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.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Katalogen 1

Stockholm 4 april 2018

Victoria Lundin Lindgren

Marilla Skwirut

Rebecka Troeng

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Katalogen 1,* organisationsnummer 769633-9741 daterad 2018-04-04, får härmed avge följande intyg.

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

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2018-04-10

Claes Mörk
Jur.kand.

Alf Larsson
Byggnadsing.

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående planer och är ansvarsförsäkrade.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis
Stadgar
Ekonomisk prognos
Fastighetsinformation
Besiktningsprotokoll Projektledarhuset, 2018-02-27
Bankoffert, SEB, 2018-03-28
Köpekontrakt, koncept
Försäljningsprospekt
Hyreslista
OVK-protokoll
Energideklaration
Radonmätningsprotokoll
Tomträttsavtal, med tilläggsavtal
Fastighetstaxering 2016