

2014110701365

Ekonomisk plan

# **Bostadsrättsföreningen Wallingatan 11**

769623-8885

Stockholms kommun

**Registrerad av Bolagsverket 2014-11-11**



Innehållsförteckning		Sid
1.	Allmänna förutsättningar	3
2.	Beskrivning av fastigheten	3
3.	Kostnad för föreningens fastighetsförvärv	4
4.	Finansieringsplan	4
5.	Beräkning av föreningens årliga kostnader	5
6.	Beräkning av föreningens årliga intäkter	6
7.	Lägenhetsförteckning	7
8.	Nyckeltal	7
9.	Ekonomisk prognos	8
10.	Känslighetsanalys	9
11.	Särskilda förhållanden	10

**Bilagor:**

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Wallingatan 11 /769623-8885/, tidigare W 11 Stockholm Ekonomisk förening som registrerats hos Bolagsverket 2011-11-04, har efter firma- samt stadgeändring registrerats hos Bolagsverket 2014-09-23. Föreningen har enligt stadgarna till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och, i förekommande fall mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

W 11 Stockholm Ekonomisk förening /769623-8885/ förvärvade samtliga aktier i Estancia Office AB /556425-9066/ från Wallingatan 11 Holding AB /556945-6998/. Estancia Office AB var vid tidpunkten för förvärvet tomträttsinnehavare till fastigheten Stockholm Barnhuset 15. Efter föreningens förvärv av bolaget fattade föreningen och bolaget beslut om fusion genom absorption vilket innebär att föreningen tog över bolagets samtliga tillgångar och skulder, däribland tomträtten till fastigheten Stockholm Barnhuset 15. W11 Stockholm Ekonomisk förening har efter verkställd fusion fattat beslut om att ändra verksamheten till bostadsrättsförening, antagit nya stadgar samt ändrat firma till Bostadsrättsföreningen Wallingatan 11. Genom fusionen har bostadsrättsföreningen övertagit det skattemässiga värdet på tomträtten från Estancia Office AB.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på den slutliga kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket vilket beräknas ske under november månad 2014. Inflyttning beräknas ske fr o m december månad 2014.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Barnhuset 15 (Innehas med tomträtt)
Fastighetens areal:	375 kvm
Adress:	Wallingatan 11, Stockholm
Bostadsarea:	1 024 kvm
Lokalarea:	121 kvm
Antal bostadslägenheter:	20
Byggnadsår:	Uppfört år 1889. Ombyggnadsår 2014.
Husets utformning:	Flerfamiljshus i fem våningar.

### Servitut

Fastigheten belastas ej av servitut. Fastigheten kan komma att belastas av servitut avseende bl a tunnelgenomföring med anledning av byggnation av Citybanan.

### Byggnader:

Grundläggning:	Grundmur mot berg
Antal våningar:	Fem
Stomme:	Murtegel och träbjälklag samt betong. Förstärkningar av stål.
Fasad:	Granitsockel samt putsat tegel.
Takbjälklag:	Trä
Yttertak:	Falsad plåt
Balkonger:	Stålbalkong, stumt infästa i tegelmur.

**Gemensamma anordningar:**

Soppantering: Sopkärl i separat utrymme mot gata

Cykelrum/barnvagnsrum: På gård och i källare.

**Installationer:**

Vatten/avlopp: Fastigheten är anslutna till det kommunala nätet.

Uppvärmning: Fjärrvärme

Ventilation: Mekanisk frånluft

TV/tele/bredband: Fibernät

**Lägenhetsbeskrivning:**

Entréutrymme/hall: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Kök: Moderna kök med, kyl/frys, ugn, fläkt och spishäll.

Badrum: WC, handfat och dusch. Marmor på väggar och golv. Delvis målade väggar. Tvättpelare.

Vardagsrum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

Övriga rum: Parkettgolv, målade väggar och tak.

**Underhållsbehov:**

Byggnaden har genomgått en omfattande renovering varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10.

**Försäkring:**

Föreningen avser hålla fastigheten fullvärdesförsäkrad.

**3. KOSTNAD FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV**

Slutlig anskaffningskostnad innefattande bl.a. entreprenadkostnad inklusive mervärdesskatt, förvärv av aktier, konsultkostnader samt pantbrevsuttag.	122 616 644 kr
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

Kassa	50 000 kr
-------	-----------

<b>Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad</b>	<b>122 666 644 kr</b>
----------------------------------------------------------	-----------------------

**4. FINANSIERINGSPLAN**

Lån	15 000 000 kr
-----	---------------

Insatser	76 800 000 kr
----------	---------------

Upplåtelseavgifter	24 400 000 kr
--------------------	---------------

Eget kapital i fusionerat dotterbolag	6 466 644 kr
---------------------------------------	--------------

<b>Summa finansiering</b>	<b>122 666 644 kr</b>
---------------------------	-----------------------

## 5. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

### Tomträtsavgäld

Avgäldsperioden är 10 år och fastställdes senast 2011-01-01.

Summa tomträtsavgäld 157 500 kr

### Kapitalkostnad och amortering

Föreningens räntekostnad har beräknats utifrån antagandet att det totala lånebeloppet delas upp i flera lån med olika bindningstider. Inför slutplacering av föreningens lån kan andra bindningstider väljas. Säkerhet för lån är pantbrev i fastigheten.

Lån	Belopp	Bindningstid	Räntesats	Räntekostnad
Lån 1	15 000 000	3 år	2,30%	345 000 kr
Summa	15 000 000			345 000 kr

Amortering, år 1 50 000 kr  
 Räntekostnad, år 1 345 000 kr

Summa kapitalkostnad och amortering 395 000 kr

### Avskrivningar

Föreningen skall enligt bokföringslagen (1999:1078) göra avskrivningar på byggnaden vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningen avser att tillämpa linjär avskrivning i sin redovisning. Föreningen bedöms göra redovisningsmässiga avskrivningar år 1 enligt nedan:

Underlag för avskrivning: 20 000 000 kr  
 Avskrivningsbelopp: 200 000 kr

Föreningens årsavgiftsuttag täcker del av kostnaden för avskrivningar till ett belopp motsvarande summan av föreningens årliga amortering samt avsättning till fond för yttre underhåll. Föreningen kan i framtiden komma att besluta om att ta ut hela eller ytterligare del av det årliga avskrivningsbeloppet i årsavgiften.

### Driftskostnader

Föreningens driftskostnader har beräknats efter normal förbrukning enligt nedan:

Värme och varmvatten	136 000 kr
Fastighetsel	21 600 kr
Vatten och avlopp	25 200 kr
Sophämtning	14 400 kr
Snöröjning	9 600 kr
Försäkringspremier	12 000 kr
Ekonomisk förvaltning	30 000 kr
Revision	12 500 kr
Fastighetskötsel	24 000 kr
Trappstädning	24 000 kr
Löpande underhåll/driftsreserv	15 200 kr
Hisservice	5 000 kr
TV/bredband/tele	24 000 kr
Arvode styrelse	10 000 kr
Administration	6 000 kr
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>369 500 kr</b>

Bostadsrättshavaren tecknar eget avtal med leverantör avseende:

- Hushållsel
- TV/telefoni
- Hemförsäkring med bostadsrättstillägg

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Taxeringsvärdet har ännu ej fastställs men har, med hjälp av Skatteverkets e-tjänst

- Beräkna Taxeringsvärde - Hyreshus 2013 - 2015, beräknats till:

varav mark bostäder	40 573 000 kr
varav byggnad bostäder	14 000 000 kr
varav mark lokal	22 400 000 kr
varav byggnad lokal	1 653 000 kr
	2 520 000 kr

Småhus, bostadshyreshus och ägarlägenheter nybyggda år 2012 eller senare, alternativt renoverade i sådan omfattning att nytt värdeår 2012 eller senare meddelas, är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år. Statlig fastighetsskatt utgår med 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokaler inklusive mark.

**Summa fastighetsavgift/fastighetsskatt** **41 730 kr**

**Fondavsättning**

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden har genomgått en omfattande renovering varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 112 400 kronor per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.

**Summa fondavsättning, år 1** **112 400 kr**

**SUMMA BERÄKNADE KOSTNADER** **1 076 130 kr**

**6. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER**

Årsavgift bostäder	674 400 kr
Hyra lokaler	360 000 kr
Debitering fastighetsskatt (lokaler)	41 730 kr

**SUMMA BERÄKNADE INTÄKTER** **1 076 130 kr**

## 9. EKONOMISK PROGNOIS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>FÖRENINGENS IN- OCH UTBETALNINGAR</b>							
<i>Inbetalningar</i>							
Årsavgifter <sup>1</sup>	674 400	675 688	677 025	856 611	857 448	858 337	863 595
Hysesintäkter	360 000	367 200	374 544	382 035	389 676	397 469	438 838
Debitering fastighetskatt	41 730	42 565	43 416	44 284	45 170	46 073	50 869
<b>Summa inbetalningar</b>	<b>1 076 130</b>	<b>1 085 453</b>	<b>1 094 985</b>	<b>1 282 930</b>	<b>1 292 294</b>	<b>1 301 880</b>	<b>1 353 302</b>
<i>Utbetalningar</i>							
Ränta <sup>2</sup>	345 000	343 850	342 700	519 750	518 000	516 250	507 500
Amortering	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Tomträttsavgäld	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500
Driftskostnader	369 500	376 890	384 428	392 116	399 959	407 958	450 418
Fastighetskatt	41 730	42 565	43 416	44 284	45 170	46 073	50 869
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa utbetalningar</b>	<b>963 730</b>	<b>970 805</b>	<b>978 044</b>	<b>1 163 651</b>	<b>1 170 629</b>	<b>1 177 781</b>	<b>1 216 287</b>
Fond för yttre underhåll/kassa	112 400	114 648	116 941	119 280	121 665	124 099	137 015
<b>Saldo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

1) Erforderlig årsavgiftsnivå för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll.

2) Lån vars antagna bindningstid löper ut har i denna prognos åsatts en räntesats om 3,5 %.

<b>FÖRENINGENS INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>							
<i>Intäkter</i>							
Årsavgifter	674 400	675 688	677 025	856 611	857 448	858 337	863 595
Hysesintäkter	360 000	367 200	374 544	382 035	389 676	397 469	438 838
Debitering fastighetskatt	41 730	42 565	43 416	44 284	45 170	46 073	50 869
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 076 130</b>	<b>1 085 453</b>	<b>1 094 985</b>	<b>1 282 930</b>	<b>1 292 294</b>	<b>1 301 880</b>	<b>1 353 302</b>
<i>Kostnader</i>							
Ränta	345 000	343 850	342 700	519 750	518 000	516 250	507 500
Avskrivningar	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Tomträttsavgäld	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500	157 500
Driftskostnader	369 500	376 890	384 428	392 116	399 959	407 958	450 418
Fastighetskatt	41 730	42 565	43 416	44 284	45 170	46 073	50 869
Fastighetsavgift	0	0	0	0	0	0	0
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 113 730</b>	<b>1 120 805</b>	<b>1 128 044</b>	<b>1 313 651</b>	<b>1 320 629</b>	<b>1 327 781</b>	<b>1 366 287</b>
<b>Beräknat resultat <sup>3</sup></b>	<b>-37 600</b>	<b>-35 352</b>	<b>-33 059</b>	<b>-30 720</b>	<b>-28 335</b>	<b>-25 901</b>	<b>-12 985</b>

3) Resultat för det fall summan av amortering och avsättning till fond för yttre underhåll understiger avskrivningar och föreningen ej täcker mellanskillnaden genom årsavgiftsuttag.

<b>FÖRENINGENS ÅRSAVGIFTSUTTAG</b>							
<b>Erforderlig nivå på årsavgifter för att täcka föreningens utbetalningar samt avsättning till fond för yttre underhåll</b>							
Årsavgifter, totalt	674 400	675 688	677 025	856 611	857 448	858 337	863 595
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	659	660	661	837	837	838	843
<b>Erforderlig nivå på årsavgifter för täckande av föreningens kostnader (Inklusive avskrivningar)</b>							
Årsavgifter, totalt	712 000	711 040	710 084	887 331	885 783	884 239	876 580
Årsavgifter, kr/kvm (BOA)	695	694	693	867	865	864	856

<b>PROGNOSFÖRUTSÄTTNINGAR</b>							
Räntesats (genomsnitt)	2,30%	2,30%	2,30%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Total bostadsrättsarea	1 024	1 024	1 024	1 024	1 024	1 024	1 024

## 10. KÄNSLIGHETSANALYS

Löpande penningvärde (SEK)	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<b>Enligt ekonomisk prognos</b>							
Årsavgift, totalt	674 400	675 688	677 025	856 611	857 448	858 337	863 595
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	659	660	661	837	837	838	843
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 %</b>							
Årsavgift, totalt	824 400	825 188	826 025	1 005 111	1 005 448	1 005 837	1 008 595
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	805	806	807	982	982	982	985
<b>Enligt ekonomisk prognos men räntesats + 1 % och inflation + 1 %</b>							
Årsavgift, totalt	824 400	826 407	828 524	1 008 953	1 010 700	1 012 566	1 023 823
Årsavgift, kr/kvm (genomsnitt)	805	807	809	985	987	989	1 000



## 11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

### Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

1. Bostadsrättshavaren ska betala insats och upplåtelseavgift. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt avsättning till fond för yttre underhåll.
2. Inom föreningen ska bildas en fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt en antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1 % av fastighetens taxeringsvärde. Byggnaden har genomgått en omfattande renovering varför något underhållsbehov ej beräknas föreligga under år 1-10. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 112 400 kronor per år till fond för yttre underhåll i avvaktan på att underhållsplan upprättas.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
4. De i denna kostnadskalkyl lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för kalkylens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.


Undertecknad styrelse hemställer härmed om att föreningens ekonomiska plan registreras.

Stockholm 2014-11-04

Bostadsrättsföreningen Wallingatan 11

  
Fredrik Lindberg

  
Gunilla Nordin

  
Robert Ström

**INTYG**

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan 2014-11-04 för Bostadsrättsföreningen Wallingatan 11, org. nr. 769623-8885, 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.

Förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts de handlingar som noterats i bilagan till detta intyg.

Mot bakgrund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 5 november 2014

  
Advokat Sören Birkeland

  
Advokat Kjell Karlsson

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

**Bilagor ekonomisk plan Bostadsrättsföreningen Wallingatan 11, org.nr 769623-8885**

Registreringsbevis, 2014-09-24  
Stadgar, 2014-09-23  
Fastighetsdatautdrag Stockholm Barnhuset 15, 2014-11-04  
Offert Swedbank, 2014-11-04  
Beräkning taxeringsvärde  
Offert från Rådrum avseende ekonomisk förvaltning, 2014-11-03  
Bygglövsritningar, 2013-08-21  
Justerade ritningar, 2014-10-27  
Situationsplan, 2014-10-23  
Tomträttsavtal, 1990-12-27  
Tilläggsavtal till tomträttsavtal, 2014-03-05  
Startbesked och fastställande av kontrollplan, 2014-05-12  
Protokoll från tekniskt samråd, 2014-05-09  
Entreprenadavtal med administrativa föreskrifter samt rumsbeskrivning, 2014-06-26  
Tidplan för entreprenad, 2014-05-14  
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor, 2013-12-02  
Revers avseende fast köpeskilling aktier, 2013-12-02  
Tilläggsavtal till aktieöverlåtelseavtal, 2014-11-04  
Revers avseende tilläggsköpeskilling aktier, 2014-11-04  
Avtal om osålda lägenheter, 2014-11-04  
Hyresgaranti, 2014-11-04  
Underlag för avskrivningar från revisor, 2014-11-04  
Årsredovisning 2013 för Wallingatan 11 Holding AB