

Upprättad 2016-05-04

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Runnett
Organisationsnr. 769631-3548

Kommun: Stockholm

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
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	10
Särskilda förhållanden	11
Intyg ekonomisk plan	12
Bilaga 1 Teknisk besiktning	

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Runnett, org. nr. 769631-3548, 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 2015-12-14

Fastighetsägaren till fastigheten Runn 1 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Storsjövägen 34-42 i Årsta nedan kallad fastigheten.

Upplåtelse och tillträde planeras till 31 maj 2016.

Husen ligger i sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätterna kan ske.

Fastighetsförvärvet kommer att ske via förvärv av bolag/ekonomisk förening. Föreningen avser att förvärva samtliga aktier i det bolag som vid tidpunkten för förvärvet kommer att vara ägare till tomträtten till fastigheten Stockholm Runn 1. Därefter kommer fastigheten att överlåtas till föreningen genom en så kallad underprisöverlåtelse. Föreningen kommer genom förvärvet av fastigheten att överta framtida skatteskylldigheter som vid en eventuell föräljning av fastigheten beräknas på mellanskillnaden av fastighetens förvärvspris och framtida försäljningspris. Detta påverkar inte den totala förvärvskostnaden negativt. Försäljning av fastighet via aktiebolag till bostadsrättsförening har prövats av Regeringsrätten.

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.

2016-01-28

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Runn 1
Adress:	Storsjövägen 34-42
Ägandeform:	Tomträtt
Markareal:	1 999 m ²
Byggnadsår:	1946
Värdeår:	1946
Antal bostadslägenheter:	30 st
Lägenhetsarea:	1 564 m ²
Antal lokaler:	3 st
Lokalarea:	150 m ²
Total yta:	1 714 m ²
Antal p-platser:	3 st

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter BRL 7 kap. § 7
Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten.

Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade.

Byggnader: Två stycken lamellhus med källare och 3 våningar med i huvudsak bostäder. Typkod 320.

Planbestämmelser:

0180-2353 Stadsplan 1940-11-22
0180-B288/1944 Tomtindelning 1944-11-23

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter BRL 7 kap. § 13

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter BRL 7 kap. § 12

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

TAXERINGSVÄRDE

Typkod: 320

	<i>Totalt</i>	<i>Bostad</i>	<i>Lokal</i>
Mark	11 387 000 kr	11 200 000 kr	187 000 kr
Byggnad	13 379 000 kr	12 800 000 kr	579 000 kr
Summa	24 766 000 kr	24 000 000 kr	766 000 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	68 094 000 kr
Lagfart/paketering- och juristkostnader 1)	650 000 kr
Ombildningskostnad och kassa	1 000 000 kr
Renoveringsfond 2)	8 800 000 kr
Reserv 3)	1 000 000 kr
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	79 544 000 kr

1) Då transaktionen genomförs via en bolagsaffär utgår lagfartskostnad med det högsta av taxeringsvärdet alt. köpeskilling på fastigheten.

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

3) Reserven är avsedd för upprustning av tomten, nya säkerhetsdörrar samt nya portar.

FINANSIERINGSPLAN

	<i>Ränta %</i>	<i>Ränta SEK</i>	<i>Belopp SEK</i>
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	2,00%	398 500 kr	19 925 000 kr
Summa lån		398 500 kr	19 925 000 kr
Medlemmars insats			59 619 000 kr
Summa insatser			59 619 000 kr
Summa finansiering			79 544 000 kr

Finansieringen är baserad på att cirka 97 % (29 st, 1 509 kvm) av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 3 % (1 st, 55 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2 %, vilket motsvarar 3 års bindningstid).

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader/tomträttsavgäld		
Räntekostnader		398 500 kr
Tomträttsavgäld		126 800 kr
Summa kapitalkostnader/tomträttsavgäld		525 300 kr
Driftkostnader		
Administration		54 848 kr
Fastighetsskötsel		58 276 kr
Löpande underhåll		37 708 kr
Städning		23 996 kr
Renhållning		18 854 kr
Vatten		58 276 kr
Fastighetsel		44 564 kr
Värmeenergi fjv		205 680 kr
Försäkringar		68 560 kr
Övrigt		37 708 kr
Summa driftkostnader		608 470 kr
Skatter/avgifter		
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt		45 700 kr
Summa skatter/avgifter		45 700 kr
Avskrivningar/avsättning till underhåll		
Planenlig avskrivning ej täckt av årsavgift	185 683 kr	
Avsättning till underhåll (0,2% av taxeringsvärdet)		51 420 kr
Summa avskrivningar/avsättningar till underhåll		51 420 kr
Summa kostnader		1 230 890 kr
Intäkter		
Hysesintäkter, lokaler		141 600 kr
Hysesintäkter, bostäder		65 076 kr
Hysesintäkter, p-platser (3 st)		12 600 kr
Summa hyresintäkter		219 276 kr
Årsavgift från medlemmar		1 011 614 kr
Summa intäkter		1 230 890 kr
Löptid för lån är 5 år		
Kostnad för lån per 3 år		1 195 500 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 0,5 % av byggnadsvärdet (ca 185 683 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond

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

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

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

Enligt planen beräknas föreningen få en hyresrätt (ca 55 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 3 mkr.

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning med minst 0,1% av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar.

Försäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde.

Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm år 1	46 408 kr
Belåning per kvm år 1	11 625 kr
Insats per kvm	39 491 kr
Driftskostnader per kvm år 1	355 kr
Årsavgift per kvm år 1	670 kr

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lägenhetsnr.	Yta	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Arsavgift
101	55 m ²	Storsjövägen 34	2 145 000 kr	3,4729%	3,3745%	35 389 kr
102	55 m ²	Storsjövägen 34	2 145 000 kr	3,4729%	3,3745%	35 389 kr
103	55 m ²	Storsjövägen 34	2 145 000 kr	3,4729%	3,5404%	37 129 kr
104	55 m ²	Storsjövägen 34	2 145 000 kr	3,4729%	3,5404%	37 129 kr
105	55 m ²	Storsjövägen 34	2 145 000 kr	3,4729%	3,5404%	37 129 kr
106	55 m ²	Storsjövägen 34	2 145 000 kr	3,4729%	3,5404%	37 129 kr
208	55 m ²	Storsjövägen 36	2 145 000 kr	3,4729%	3,3745%	35 389 kr
209	55 m ²	Storsjövägen 36	2 145 000 kr	3,4729%	3,3745%	35 389 kr
210	55 m ²	Storsjövägen 36	2 145 000 kr	3,4729%	3,5404%	37 129 kr
211	55 m ²	Storsjövägen 36	2 145 000 kr	3,4729%	3,5404%	37 129 kr
212	55 m ²	Storsjövägen 36	2 145 000 kr	3,4729%	3,5404%	37 129 kr
213	55 m ²	Storsjövägen 36	2 145 000 kr	3,4729%	3,5404%	37 129 kr
314	54 m ²	Storsjövägen 38	2 106 000 kr	3,4098%	3,3215%	34 834 kr
315	54 m ²	Storsjövägen 38	2 106 000 kr	3,4098%	3,3215%	34 834 kr
316	54 m ²	Storsjövägen 38	2 106 000 kr	3,4098%	3,4874%	36 574 kr
317	54 m ²	Storsjövägen 38	2 106 000 kr	3,4098%	3,4874%	36 574 kr
318	54 m ²	Storsjövägen 38	2 106 000 kr	3,4098%	3,4874%	36 574 kr
319	54 m ²	Storsjövägen 38	2 106 000 kr	3,4098%	3,4874%	36 574 kr
421	43 m ²	Storsjövägen 40	1 806 000 kr	2,9240%	2,7393%	28 728 kr
422	43 m ²	Storsjövägen 40	1 806 000 kr	2,9240%	2,7393%	28 728 kr
423	43 m ²	Storsjövägen 40	1 806 000 kr	2,9240%	2,9052%	30 468 kr
424	42 m ²	Storsjövägen 40	1 764 000 kr	2,8560%	2,8523%	29 913 kr
425	43 m ²	Storsjövägen 40	1 806 000 kr	2,9240%	2,9052%	30 468 kr
426	42 m ²	Storsjövägen 40	1 764 000 kr	2,8560%	2,8523%	29 913 kr
527	54 m ²	Storsjövägen 42	2 106 000 kr	3,4098%	3,3215%	34 834 kr
528	54 m ²	Storsjövägen 42	2 106 000 kr	3,4098%	3,3215%	34 834 kr
529	54 m ²	Storsjövägen 42	2 106 000 kr	3,4098%	3,4874%	36 574 kr
530	54 m ²	Storsjövägen 42	2 106 000 kr	3,4098%	3,4874%	36 574 kr
531	54 m ²	Storsjövägen 42	2 106 000 kr	3,4098%	3,4874%	36 574 kr
532	54 m ²	Storsjövägen 42	2 106 000 kr	3,4098%	3,4874%	36 574 kr
	1 564 m²		61 764 000 kr	100,00%	100,00%	1 048 743 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, p-plats m.m.

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Årshyra
601	Kontor	60 m ²	66 000 kr
602	Kontor	70 m ²	72 000 kr
603	Lager	20 m ²	3 600 kr
		150 m²	141 600 kr

EKONOMISK PROGNOSSKÄNSLIGHETSANALYS

Lånebelopp	Ar 1 2016	Ar 2 2017	Ar 3 2018	Ar 4 2019	Ar 5 2020	Ar 6 2021	Ar 7 2022	Ar 8 2023	Ar 9 2024	Ar 10 2025	Ar 11 2026
Föreningens årliga kostnader	398 500 kr	398 500 kr	398 500 kr	398 500 kr	398 500 kr	398 500 kr	398 500 kr	398 500 kr	398 500 kr	398 500 kr	398 500 kr
Räntekostnader	126 800 kr	126 800 kr	126 800 kr	126 800 kr	126 800 kr	126 800 kr	126 800 kr	126 800 kr	126 800 kr	126 800 kr	126 800 kr
Tomträttsavgald	45 700 kr	46 157 kr	46 619 kr	47 085 kr	47 565 kr	48 031 kr	48 511 kr	48 987 kr	49 487 kr	49 981 kr	50 481 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	51 420 kr	51 934 kr	52 454 kr	52 978 kr	53 508 kr	54 043 kr	54 583 kr	55 129 kr	55 680 kr	56 237 kr	56 800 kr
Fond yttre underhåll 0,2% av taxeringsvärdet	608 470 kr	614 555 kr	620 700 kr	626 907 kr	633 176 kr	639 508 kr	645 903 kr	652 362 kr	658 886 kr	665 475 kr	672 129 kr
Driftkostnad	1 230 890 kr	1 237 946 kr	1 245 072 kr	1 252 270 kr	1 199 540 kr	1 206 882 kr	1 214 298 kr	1 221 788 kr	1 229 363 kr	1 236 993 kr	1 256 589 kr
Summa likviditetspåverkande kostnader											

Ej likviditetspåverkande kostnader

Planerlig avskrivning, ej täckt av årsavgift	185 683 kr	185 683 kr	185 683 kr	185 683 kr	185 683 kr	185 683 kr	185 683 kr	185 683 kr	185 683 kr	185 683 kr	185 683 kr
Summa kostnader	1 416 573 kr	1 423 629 kr	1 430 766 kr	1 437 953 kr	1 388 223 kr	1 392 565 kr	1 399 981 kr	1 407 471 kr	1 415 036 kr	1 422 677 kr	1 442 273 kr

Föreningens årliga intäkter

Hysesintäkter, lokaler	141 600 kr	143 016 kr	144 446 kr	145 891 kr	147 350 kr	148 823 kr	150 311 kr	151 814 kr	153 333 kr	154 866 kr	156 414 kr
Hysesintäkter, bostäder	65 078 kr	76 852 kr	78 005 kr	79 175 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hysesintäkter, p-platser	12 600 kr	12 600 kr	12 600 kr	12 600 kr	12 600 kr	12 600 kr	12 600 kr	12 600 kr	12 600 kr	12 600 kr	12 600 kr
Summa intäkter	219 276 kr	232 468 kr	235 051 kr	237 666 kr	159 950 kr	161 423 kr	162 911 kr	164 414 kr	165 933 kr	167 466 kr	169 014 kr

Erforderliga årsavgifter som täcker

likviditetspåverkande utgifter	1 011 614 kr	1 005 478 kr	1 010 021 kr	1 014 604 kr	1 039 590 kr	1 045 459 kr	1 051 387 kr	1 057 374 kr	1 063 420 kr	1 069 528 kr	1 087 575 kr
Bokföringsmässigt resultat	- 134 263 kr	- 133 749 kr	- 133 230 kr	- 132 705 kr	- 132 175 kr	- 131 640 kr	- 131 100 kr	- 130 554 kr	- 129 446 kr	- 129 446 kr	- 128 884 kr
Arsavgift kr/krvm	670 kr/m ²	666 kr/m ²	669 kr/m ²	672 kr/m ²	665 kr/m ²	668 kr/m ²	672 kr/m ²	676 kr/m ²	680 kr/m ²	684 kr/m ²	695 kr/m ²

Bostadsrättslyta

Antagen genomsnittsranta enl ekon plan	1 509,0 m ²	1 509,0 m ²	1 509,0 m ²	1 509,0 m ²	1 564,0 m ²	1 564,0 m ²	1 564,0 m ²	1 564,0 m ²	1 564,0 m ²	1 564,0 m ²	1 564,0 m ²
Inflationsantagande	2,00%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Hysesutveckling	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%

Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebelägg etc. förändras under löpande kalenderår. | prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.

Ny tomträttsavgald är inflationsuppräknad

Hyran är efter stämbytet uppräknad med 10 800 kr/år.

Avgiftsfordra avskrivningar motsvarar 0,2% av taxeringsvärdet. Avsättningsgraden för milskas med avskrivningar

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

KÄNSLIGHETSANALYS 1

AR	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	1 011 614 kr	1 005 478 kr	1 010 021 kr	1 014 604 kr	1 039 590 kr	1 045 459 kr	1 051 387 kr	1 057 374 kr	1 063 420 kr	1 069 528 kr	1 087 575 kr
årsavgift enligt ovanstående prognos											

Årsavgifter om:

Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	1 210 884 kr	1 204 728 kr	1 209 271 kr	1 213 854 kr	1 208 840 kr	1 214 709 kr	1 220 637 kr	1 226 624 kr	1 232 670 kr	1 238 778 kr	1 256 825 kr
Dagens genomsnittsräntnivå +1%	1 410 114 kr	1 403 978 kr	1 408 521 kr	1 413 104 kr	1 378 090 kr	1 383 959 kr	1 389 887 kr	1 395 874 kr	1 401 920 kr	1 408 028 kr	1 426 075 kr
Dagens genomsnittsräntnivå +2%	812 364 kr	806 228 kr	810 771 kr	815 354 kr	870 340 kr	876 209 kr	882 137 kr	888 124 kr	894 170 kr	900 278 kr	918 325 kr
Dagens genomsnittsräntnivå -1%											

Dagens räntnivå och

Dagens inflationsnivå +1%	1 011 614 kr	1 011 118 kr	1 021 470 kr	1 032 036 kr	1 063 181 kr	1 075 391 kr	1 087 844 kr	1 100 547 kr	1 113 504 kr	1 125 720 kr	1 152 080 kr
Dagens inflationsnivå -1%	1 011 614 kr	999 838 kr	999 685 kr	997 515 kr	1 016 690 kr	1 016 690 kr	1 016 690 kr	1 016 690 kr	1 016 690 kr	1 016 690 kr	1 028 569 kr

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Ej likviditetspåverkande kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
18 136 430	23%	1 218 935	11 955
21 713 570	27%	1 242 845	11 955

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder resp. kostnader förändras vid olika anslutningsgrader med utgångspunkt på en anslutning om 97% Uteblivna insatser i ämnesfinansieras. 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.

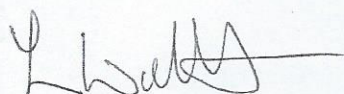
Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

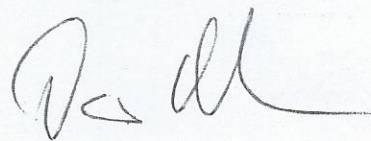
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Runnett

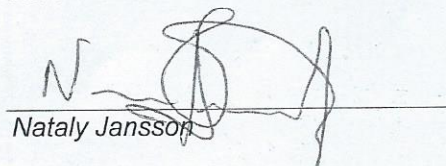
Stockholm den 4 maj 2016



Lars Wallsten



Daniel Ekblom



Nataly Jansson