

**Ekonomisk plan för**  
**Bostadsrättsföreningen**  
**Seglet 1**

**Org. nr. 769628-4871**

**Registrerad av Bolagsverket 2016-01-19**

| <b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b>   | <b>Sid</b> |
|---|------------|
| <b>1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN</b>                                    | <b>2</b>   |
| 1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.                              | 2          |
| 1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning  | 2          |
| 1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning     | 3          |
| 1.4 Gemensamma anordningar  | 3          |
| 1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta | 3          |
| 1.6 Försäkringar  | 3          |
| 1.7 Taxeringsvärde  | 4          |
| <b>2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING</b>                                      | <b>4</b>   |
| <b>3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN</b>                           | <b>4</b>   |
| <b>4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN</b>    | <b>4</b>   |
| <b>5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE</b>                     | <b>4</b>   |
| <b>6. FINANSIERINGSPLAN</b>   | <b>4</b>   |
| 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter         | 4          |
| <b>7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER</b>                                | <b>5</b>   |
| 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader               | 5          |
| 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter        | 5          |
| <b>8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.</b>                         | <b>6</b>   |
| 8.1. NYCKELTAL  | 6          |
| <b>9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN</b>  | <b>7</b>   |
| <b>10. INTYG</b>  | <b>8</b>   |

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SEGLET 1

2016011503198

## Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Seglet 1 med org.nr 769628-4871, som registrerats hos Bolagsverket den 2014-08-07 har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. 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 grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkten för planens upprättande.

## 1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### 1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning: Djurgårdseken 1  
Församling: Engelbrekt  
Kommun: Stockholm  
Adress: Ekhagsvägen 7-9  
Upplåtelseform: Äganderätt  
Markareal: 1.409 kvm

| Planer   | Datum   | Akt  |
|--|---|--|
| Stadsplan: Ekhagen   | 1935-05-18  | 0180-1576<br>Arkivplats: A3<br>0180 E58/1935 |
| Ändring av detaljplan: Ekhagen, skydd av träd<br>Populärnamn: Norra Djurgården<br>Ändamål: Natur   | 2014-04-10<br>Laga kraft: 2014-05-17<br>Gen.f.start: 2014-05-18<br>Gen.f.slut: 2019-05-17 | 0180K-P2013-03478<br>Arkivplats: A2          |
| <b>Naturvårdsbestämmelser</b>  |   |  |
| Interimistiskt förbud: skydd av träd i kungliga nationalstadsparken<br><br>Plananmärkning: gäller inom kungliga nationalparken i Stockholms stad | 2011-05-23<br>Giltig till: 2014-05-22<br>Laga kraft: 2011-05-23                           | 0180K-P2011-01902<br>Objektnummer: 2030369   |

### 1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i souterräng med bottenvåning plus 3 våningar och krypvind. Huset rymmer totalt 16 stycken bostadslägenheter. Byggnaden renoverades under år 2015/2016.

Byggnadsår: 1935  
Ombyggd: 2016  
Stomme: Betong  
Fasad: Putsad  
Yttertak: Plåt  
Fönster: 2-glas  
Balkonger/uteplatser: 8 st balkonger och 8 st uteplatser  
Uppvärmning: Oljepanna

### 1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

16 stycken bostadslägenheter med kök och badrum, se avsnitt 8

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Bostadsyta         | 1.188 m <sup>2</sup> |
| Total lägenhetsyta | 1.188 m <sup>2</sup> |

#### Inredning i bostadslägenheterna

Köksinredning: Modern skåpsinredning, ho, ugn, spis, micro, kyl, frys och diskmaskin. Golv belagda med parkett.

Badrum: Tvättställ, wc, dusch, tvättmaskin och torktumlare. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel.  
Vissa lägenheter har även ett separat wc-rum.

Golvbeläggningar i övriga rum: Parkett

### 1.4 Gemensamma anordningar mm

Två trapphus utan hiss

Byggnaden värms upp med hjälp av en oljepanna i bottenvåning.

### 1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Byggnaden har under år 2015 genomgått en omfattande renovering. Ny undercentral har installerats, stambyte har skett, nya elledningar har installerats, fasaden har renoverats, råspont och takplåt har bytts ut, balkonger har renoverats, mark runt huset har iordning gjorts, ytskikten har målats vitt, kök och badrum har renoverats. För framtida behov görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

### 1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

### 1.7 Taxeringsvärde

Enligt fastighetstaxeringen för åren 2013-2015, har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde med typkod 320 samt värdeår 1935.

| Lokaltyp      | Mark              | Byggnad           | Totalt            |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder      | 10.200 tkr        | 11.200 tkr        | 21.400 tkr        |
| Lokaler       | 862 tkr           | 871 tkr           | 1.733 tkr         |
| <b>Totalt</b> | <b>11.062 tkr</b> | <b>12.071 tkr</b> | <b>23.133 tkr</b> |

Beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för fastighetstaxeringen år 2016-2018 har uppskattats till 40.400.000 kronor varav byggnadsvärdet uppgår till 24.000.000 kronor.

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SEGLET 1

2016011503200

## 2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske från andra kvartalet år 2016. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten. Inför upplåtelsen av bostadsrätterna är fastigheten tomställd.

## 3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Bostadsrättsföreningen Seglet 1 äger fastigheten Stockholm Djurgårdseken 1. Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade andelarna i den ekonomiska föreningen Fastigheten på Djurgården ekonomisk förening som ägde fastigheten. Därefter upplöstes, genom fusion, den ekonomisk föreningen med Bostadsrättsföreningen Seglet 1.

|                      |  |
|----------------------|--|
| Köpeskilling andelar | 73.702.000   |
| Entreprenadkostnad   | 17.489.096   |
| Dispositionsfond     | 50.000   |
|                      | <hr/>  |
| Summa                | 91.241.096 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet. |

## 4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

Den totala anskaffningskostnaden enligt 3 ovan är garanterad till 91.241.096 kr, i en garantiutfästelse från Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB (556824-4726). Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

## 5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

## 6. FINANSIERINGSPLAN

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Beräknade nya lån                     | 16.391.096 kr |
| Säkerhet för lånen utgörs av pantbrev |               |
| Medlemmarnas insatser vid förvärv     | 74.850.000 kr |
|                                       | <hr/>         |
| Finansiering av anskaffningskostnaden | 91.241.096 kr |

# EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SEGLET 1

2016011503201

## 6.1 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

## 7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar om 0,5% på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amorteringar samt avsättning till yttre underhållsfond. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som inte påverkar föreningens likviditet eller ekonomiska hållbarhet och därmed inte heller årsavgiftens storlek.

### 7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

|                                 | <u>Kr</u>      |
|---------------------------------|----------------|
| Räntekostnad *                  | 327.822        |
| Driftkostnader, uppskattade **  | 367.202        |
| Revision och försäkring         | 18.500 kr      |
| Löpande underhåll               | 30.000 kr      |
| Renhållning                     | 13.000 kr      |
| Vatten                          | 20.000 kr      |
| Värme och fastighetsel          | 285.702 kr     |
| kommunal fastighetsavgift       | 19.472         |
| Avsättning till reparationsfond | 35.000         |
| <b>Summa kostnader</b>          | <b>749.496</b> |

\* enligt erhållen bankoffert motsvarar räntan om 2% en 3-månaders ränta med en löptid om 5 år

\*\* kostnaden för den kamerala förvaltningen och fastighetsskötsel kommer Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB att bekosta under första året.

### Avskrivningar

Planenlig avskrivning 218.139 kr

### 7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

|                       | <u>Kr</u> |
|-----------------------|-----------|
| Årsavgifter medlemmar | 749.496   |
|                       | <hr/>     |
|                       | 749.496   |

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

| Gatuadress    | Lägenhet nr enl LMV | Area m <sup>2</sup> | Andelstal %    | Insats kr         | Årsavgift kr/år | Årsavgift kr/mån |
|---------------|---------------------|---------------------|----------------|-------------------|-----------------|------------------|
| Ekhagsvägen 7 | 1001                | 32                  | 3,0199%        | 2 350 000         | 22 634          | 1 886            |
| Ekhagsvägen 7 | 1002                | 70                  | 5,9251%        | 4 350 000         | 44 408          | 3 701            |
| Ekhagsvägen 7 | 1101                | 93                  | 7,6835%        | 5 950 000         | 57 587          | 4 799            |
| Ekhagsvägen 7 | 1102                | 72                  | 6,0780%        | 4 750 000         | 45 554          | 3 796            |
| Ekhagsvägen 7 | 1201                | 97                  | 7,9893%        | 6 050 000         | 59 879          | 4 990            |
| Ekhagsvägen 7 | 1202                | 72                  | 6,0780%        | 4 850 000         | 45 554          | 3 796            |
| Ekhagsvägen 7 | 1301                | 97                  | 7,9893%        | 6 150 000         | 59 879          | 4 990            |
| Ekhagsvägen 7 | 1302                | 72                  | 6,0780%        | 4 950 000         | 45 554          | 3 796            |
| Ekhagsvägen 9 | 1001                | 51                  | 4,4725%        | 3 500 000         | 33 521          | 2 793            |
| Ekhagsvägen 9 | 1002                | 29                  | 2,7905%        | 2 250 000         | 20 915          | 1 743            |
| Ekhagsvägen 9 | 1101                | 72                  | 6,0780%        | 4 750 000         | 45 554          | 3 796            |
| Ekhagsvägen 9 | 1102                | 93                  | 7,6835%        | 4 235 000         | 57 587          | 4 799            |
| Ekhagsvägen 9 | 1201                | 72                  | 6,0780%        | 4 850 000         | 45 554          | 3 796            |
| Ekhagsvägen 9 | 1202                | 97                  | 7,9893%        | 6 150 000         | 59 879          | 4 990            |
| Ekhagsvägen 9 | 1301                | 72                  | 6,0780%        | 3 465 000         | 45 554          | 3 796            |
| Ekhagsvägen 9 | 1302                | 97                  | 7,9893%        | 6 250 000         | 59 879          | 4 990            |
|               |                     | <b>1 188</b>        | <b>100,00%</b> | <b>74 850 000</b> | <b>749 496</b>  | <b>62 458</b>    |

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i "årsavgifter medlemmar" ovan. Varje enskild bostadsrättsinnehavare ansvarar för egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Lägenheterna med nummer 1102 och 1301 på Ekhagsvägen 9 har lägre insats än de övriga lägenheterna på grund av att de kommer att förvärfas av före detta hyresgäster.

8.1 Nyckeltal

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Insats i snitt       | 63.005 kr/kvm |
| Driftkostnad i snitt | 309 kr/kvm    |
| Årsavgift i snitt    | 631 kr/kvm    |

## EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SEGLET 1

---

2016011503203

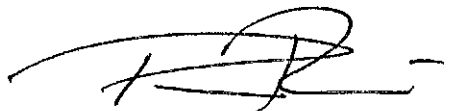
### 9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är uppmätta av bostadsrättsföreningen varför vissa mindre förändringar av lägenheternas area kan förekomma. Med mindre förändringar avses högst 4 % och för mindre avvikelser än 4 %, sker ingen justering av andelstal, årsavgifter och insatser.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2015- 12 - 17

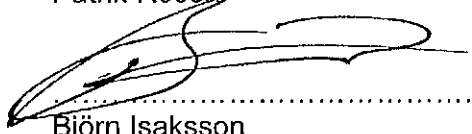
### Bostadsrättsföreningen Seglet 1



.....  
Patrik Rosén



.....  
Philip Asmar



.....  
Björn Isaksson



## Intyg

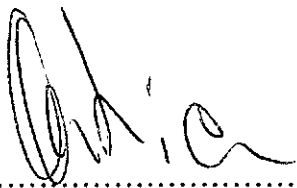
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Seglet 1, daterad 2015-12-17, org. nr 769628-4871, får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

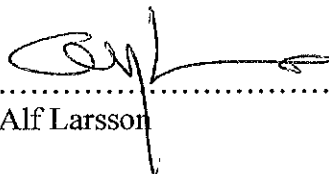
De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

*Stockholm 2016-01-12*



.....  
Ole Lien



.....  
Alf Larsson

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

### **Förteckning över handlingar som, förutom den ekonomiska planen, granskats:**

Stadgar och registreringsbevis  
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdataregister  
Bställning Totalentreprenad 2015-18-11  
Plan- och fasadritningar  
Situationsplan  
Bygglövsritningar  
Andelsöverlåtelseavtal med skuldebrev 2015-04-16  
Bankoffert Ålandsbanken 2016-01-11  
Beräkning taxeringsvärde  
Fusionshandlingar  
Aktieöverlåtelseavtal med bilagor 2015-04-16  
Specifikation anskaffningskostnad  
Garanti och utfästelse avseende slutlig anskaffningskostnad och ev. osålda bostadsrätter 2015-12-17  
Mäklarinfo

# BILAGA 1 PROGNOSEN

2016011503205

| AR  | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Kapitalkostnader (kr)</b>                |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Räntor                                      | 327 822   | 327 822   | 327 822   | 327 822   | 327 822   | 327 822   | 327 822   | 327 822   | 327 822   | 327 822   | 327 822   |
| <b>Driftkostnader (kr)</b>                  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Driftkostnader                              | 367 202   | 445 000   | 453 900   | 462 978   | 472 238   | 481 682   | 491 316   | 501 142   | 511 165   | 521 388   | 531 816   |
| <b>Övriga kostnader</b>                     |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Fastighetskatt/kommunal avgift              | 19 472    | 19 747    | 20 142    | 20 545    | 20 956    | 21 375    | 21 803    | 22 239    | 22 683    | 23 137    | 23 600    |
| <b>Amorteringar/Avsättningar</b>            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Avsättning underhåll (reparationsfondering) | 40 400    | 41 208    | 42 032    | 42 873    | 43 730    | 44 605    | 45 497    | 46 407    | 47 335    | 48 282    | 49 247    |
| <b>Årsavgift</b>                            |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Årsavgift                                   | 754 896   | 833 777   | 843 896   | 854 218   | 864 746   | 875 484   | 886 437   | 897 610   | 909 005   | 920 629   | 932 485   |
| <b>Avskrivningar</b>                        |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
| Linjär avskrivning *                        | 218 139   | 218 139   | 218 139   | 218 139   | 218 139   | 218 139   | 218 139   | 218 139   | 218 139   | 218 139   | 218 139   |
| Underskott                                  | - 177 739 | - 176 931 | - 176 106 | - 175 266 | - 174 408 | - 173 534 | - 172 642 | - 171 732 | - 170 804 | - 169 857 | - 168 891 |

\* Föreningen gör linjär avskrivning med 0,5%. Föreningen kommer bokföringsmässigt att redovisa ett årligt underskott som utgör differensen mellan årlig avskrivning samt summan av årlig amortering och avsättning till underhållsfond. Kostnaden för den kamerala förvaltningen och fastighetsskötsel kommer under första året att bekostas av Fastighetsförädlarna i Mälardalen AB. Om föreningen är två beslutat att anlita en extern förvaltare för de tjänsterna beräknas driftkostnaden uppgå till ca 445.000 kr.

## Prognosförutsättningar

|                     |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Räntebärande        | 2,00%      |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Inflationsantagande | 2,0%       |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Taxeringsvärde      | 40 400 000 | 41 208 000 | 42 032 160 | 42 872 803 | 43 730 259 | 44 604 864 | 45 496 962 | 46 406 901 | 47 335 039 | 48 281 740 | 49 247 375 |
| Föreningslån        | 16 391 096 | 16 391 096 | 16 391 096 | 16 391 096 | 16 391 096 | 16 391 096 | 16 391 096 | 16 391 096 | 16 391 096 | 16 391 096 | 16 391 096 |

Fastigheten förvärfvas under löpande prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.

## KÄNSLIGHETSANALYS

| ÅR   | 1       | 2       | 3       | 4       | 5       | 6       | 7       | 8       | 9       | 10      | 11      |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå | 754 896 | 833 777 | 843 896 | 854 218 | 864 746 | 875 484 | 886 437 | 897 610 | 909 005 | 920 629 | 932 485 |
| Årsavgift enligt ovanstående prognos       |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |

## Årsavgifter om:

|                           |         |         |         |         |         |         |         |         |         |           |           |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| Dagens inflationsnivå och |         |         |         |         |         |         |         |         |         |           |           |
| 1. Dagens räntenivå +1%   | 754 896 | 927 234 | 935 944 | 944 828 | 953 890 | 963 134 | 972 562 | 982 178 | 991 987 | 1 001 992 | 1 012 197 |
| 2. Dagens räntenivå - 1%  | 754 896 | 599 412 | 608 122 | 617 007 | 626 068 | 635 312 | 644 740 | 654 356 | 664 165 | 674 170   | 684 375   |

## Dagens räntenivå och

|                              |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1. Dagens inflationsnivå +1% | 754 896 | 767 593 | 780 786 | 794 375 | 808 372 | 822 788 | 837 637 | 852 931 | 868 685 | 884 911 | 901 623 |
| 2. Dagens inflationsnivå -1% | 754 896 | 759 054 | 763 366 | 767 721 | 772 120 | 776 563 | 781 051 | 785 583 | 790 161 | 794 784 | 799 454 |