

Ekonomisk plan

Lillsjönäs 2228

609
A 15 2

Lillsjönäs 2228

Kommun

Stockholm

Organisationsnummer

769615-8364

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande intäkter och kostnader
- F. Nyckeltal
- G. Övriga upplysningar
- H. Lägenhetsredovisning
- I. Lokalförteckning
- J. Intyg
- K. Känslighetsanalys
- L. Nyckeltal

Bilagor Besiktningssprotokoll
FastighetsFakta

A. Allmänna förutsättningar

Lillsjönäs 2228 som registrerats hos bolagsverket 2007-01-09, har till ändamål att främja medlemmars 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 en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrätterna har redan upplåtits, ny plan tas fram pga ändring av lokalyta till bostadsyta

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkt för planens upprättande.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Östan 4 2008-04-17.
En ekonomisk plan har registrerats hos bolagsverket 2008-02-28. Planen har nu reviderats på grund av att bostadsrättsföreningen avser genomföra en ombyggnad av 639 kvm lokalyta till 8 lägenheter med en yta om totalt 639 kvm.

Vid upprättandet av denna ekonomiska plan är fyra (4) lägenheter upplåtna med hyresrätt

Lokalerna har sålts till BETEGE för 6 390 000 kronor, de kommer att konvertera ytan till bostadsyta

Föreningen genomförde under 2012/13 ett stambyte i fastigheten, i samband med detta upptogs en kontokredit, denna kommer under 2014 att omvandlas till en mer långsiktig kredit hos nuvarande finansierande bank



B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Östan 4

Adress: Barrstigen 22-28

Tomtare: 2 646,0 m²

Antal byggnader: 1 st

Bostadsarea: 3 907,0 m²

Antal bostadslägenheter: 54 st

Lokalarea: 709,0 m²

Antal lokaler: 3 st

Antal P-platser: 9 st

Antal garageplatser: 10 st

Byggnadsår: 1957

Ombyggnadsår: 2012/13

Husets utformning: En huskropp där port 28 är i sju våningar och port 22-26 är om tre våningar

Gemensamma anordningar

Hiss: Ja, i nr 28

Tvättstuga: Ja, 3 st tvättmaskiner, 2 st torktumlare, 2 st torkskåp

Sophantering: Kär i sophus på gården

Ventilation: Mekanisk frånluft, OVK inte utförd inom gällande tidsintervall

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme från undercentral

Servitut och gemensamhets-
anläggningar:



Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Murar på betong
Stomme:	Betong(bedömd)
Bjälklag:	Betong(bedömd)
Antal våningar:	3 i nr 22-26 7 i nr 28
Fasadbeklädnad:	Puts
Yttertak:	Betongpannor
Fönster:	3 glas

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Entré/hall:	Golv: Plastmatta/linolium Vägg: Målade/tapet Tak: Målat
Kök:	Golv: Plastmatta/linolium/parkett Vägg: Målade/Tapet, Tak: Målat Normal köksinredning, vissa med diskmaskin
Badrum/WC:	Golv: Klinkers, vissa med golvvärme Vägg: Kakel, Tak: Målade. God standard, stambytt 2012/2013
Vardagsrum:	Golv: parkett, vattenburen golvvärme Vägg: Målade/tapet Tak: Målat
Övriga rum:	Golv: Plastmatta/linolium/parkett Vägg: Målade/Tapet, Tak: Målat
Övrigt:	Variationer mellan de olika lägenheterna finns beträffande kök, badrum och golvbeläggning

Försäkringar

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkring.

C. Kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling	75 210 921
Lagfartskostnad	1 076 325
Pantbrevskostnad	556 000
SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	76 843 246 kr

Köpeskillingen finansierades genom bostadsrättshavarnas insatser och upplåtelseavgifter samt genom nyupptagna lån.

Taxeringsvärdet har fastställts till	
för bostäder	49 000 000 kr
för lokaler	8 041 000 kr
Summa taxeringsvärde	57 041 000 kr

D. Aktuell finansieringssituation

Nuvarande insatser	59 843 033
Upplåtelseavgift	4 194 288
Tillkommande insatser	6 390 000
Banklån	20 427 815
Totalt	90 855 136

Vid slutplacering kommer lånet att mixas. Räntenivåer och bindningstider fastställs vid slutplacering.

Handwritten signatures: "NB mr" and "21 e".

E. Beräknade intäkter och kostnader år 2014 enl budget

Intäkter

Årsavgifter	1 525 090
Hyra bostäder (kvarvarande hyresrätter)	354 810
Hyra lokaler	460 000
Hyra parkeringsplatser	100 000
Övrigt	155 000

Summa intäkter år 1	2 594 900 kr
----------------------------	---------------------

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor	500 000 kr
Amorteringar	0 kr

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning	100 000
Administrativ förvaltning	10 000
Teknisk förvaltning	60 000
Markskötsel	110 000
Städning	80 000
Renhållning	60 000
Vatten	85 000
Fastighetsel	100 000
Värmeenergi	580 000
Försäkringar	40 000
Kabel-TV	80 000
Löpande underhåll	105 000
Styrelsearvode	110 000
Konsulter	120 000
Övrigt	155 000
Summa driftkostnader	1 795 000 kr

Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften
Hushållsel

Avsättning till underhållsfond

Fond för planerat fastighetsunderhåll	171 123
---------------------------------------	---------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt	145 000
-----------------	---------

Summa kostnader år 1	2 611 123 kr
-----------------------------	---------------------

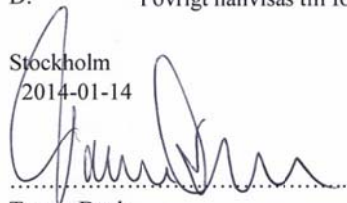
F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	19 668 kr
Belåning per kvm BOA år 1	5 229 kr
Genomsnittlig insats per kvm BOA	20 495 kr
Driftkostnader per kvm BOA år 1	347 kr
Genomsnittliga årsavgifter per kvm BOA år 1	430 kr

G. Övriga upplysningar

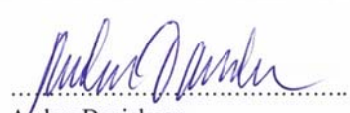
- A. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, fastlagda kostnader enl budget, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- B. Lägenhetsytorna är uppgivna av tidigare fastighetsägare och ej uppmätta, gäller dock ej de 8 nyproducerade lägenheterna. Dessa är uppmätta
- C. Andelstalen är satta efter lägenhetens storlek delat i det för fastigheten totala antalet kvadratmeter boyta. Årsavgiften fördelas på bostadslägenheterna i förhållande till lägenheternas yta. Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning eller yta, i planen beräknas den efter andelstal
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm
2014-01-14


Tomas Dock


Mats Wahren


Fredrik Mattsson


Anders Danielsson

o H. Lägenhetsredovisning

Lillsjönäs 2228

Lgh nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Ansavg.	Avg. (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats	Insats (kr/kvm)	Arshyra idag	Arshyra efter höjning	Skilnad boendekost kr/mån	Skilnad boendekost %
501	Barstigen 22	1	2 Rok	63	27 090	430	2 258	0,01605	1 302 394	20 673			4 651	
0502	Barstigen 22	1	2 Rok	56	24 080	430	2 007	0,01458	1 197 520	21 384			4 207	
0503	Barstigen 22	1	3 Rok	76	32 680	430	2 723	0,01948	1 535 444	20 203			5 545	
0504	Barstigen 22	2	2 Rok	63	27 090	430	2 258	0,01605	1 302 394	20 673			4 651	
0505	Barstigen 22	2	2 Rok	56	24 080	430	2 007	0,01458	1 197 520	21 384			4 207	
0506	Barstigen 22	2	3 Rok	76	0	430	0	0,01948	1 535 444	20 203	79 567		2 821	
0507	Barstigen 22	3	2 Rok	63	27 090	430	2 258	0,01605	1 302 394	20 673			4 651	
0508	Barstigen 22	3	2 Rok	63	27 090	430	2 258	0,01605	1 197 520	19 008			4 458	
0509	Barstigen 22	3	4 Rok	123	52 890	430	4 408	0,03006	2 341 843	19 039			8 711	
0510	Barstigen 24	1	3 Rok	76	32 680	430	2 723	0,01948	1 535 444	20 203			5 545	
0511	Barstigen 24	1	1 Rok	26	11 180	430	932	0,00757	555 645	21 371			1 953	
0512	Barstigen 24	1	3 Rok	76	32 680	430	2 723	0,01948	1 535 444	20 203			5 545	
0513	Barstigen 24	2	3 Rok	76	32 680	430	2 723	0,01948	1 535 444	20 203			5 545	
0514	Barstigen 24	2	1 Rok	26	11 180	430	932	0,00757	555 645	21 371			1 953	
0515	Barstigen 24	2	3 Rok	76	32 680	430	2 723	0,01948	1 535 444	20 203			5 545	
0516	Barstigen 24	3	3 Rok	76	32 680	430	2 723	0,01948	1 535 444	20 203			5 545	
0517	Barstigen 24	3	1 Rok	26	11 180	430	932	0,00757	555 645	21 371			1 953	
0518	Barstigen 24	3	3 Rok	76	32 680	430	2 723	0,01948	1 535 444	20 203			5 545	
0519	Barstigen 26	1	3 Rok	76	32 680	430	2 723	0,01948	1 535 444	20 203			5 545	
0520	Barstigen 26	1	1 Rok	26	11 180	430	932	0,00757	555 645	21 371			1 953	
0521	Barstigen 26	1	3 Rok	75	32 250	430	2 688	0,01927	1 510 798	20 144			5 464	
0522	Barstigen 26	2	3 Rok	76	32 680	430	2 723	0,01948	1 535 444	20 203			5 545	
0523	Barstigen 26	2	1 Rok	26	11 180	430	932	0,00757	555 645	21 371			1 953	
0524	Barstigen 26	2	3 Rok	77	33 110	430	2 759	0,01969	1 576 779	20 478			5 656	
0525	Barstigen 26	3	3 Rok	115	49 450	430	4 121	0,02768	2 245 999	19 550			8 248	
0526	Barstigen 26	3	1 Rok	26	11 180	430	932	0,00757	555 645	21 371			1 953	
0527	Barstigen 26	3	3 Rok	77	33 110	430	2 759	0,01969	1 576 779	20 478			5 656	
0528	Barstigen 28	1	2 Rok	53	22 790	430	1 899	0,01394	1 157 100	21 852			4 025	
0529	Barstigen 28	1	3 Rok	74	0	430	0	0,01906	1 490 726	20 145	77 550		5 391	
0530	Barstigen 28	1	5 Rok	120	51 600	430	4 300	0,03013	2 360 973	19 675			8 638	
0531	Barstigen 28	2	2 Rok	54	23 220	430	1 935	0,01415	1 180 552	21 862			4 104	
0532	Barstigen 28	2	3 Rok	74	31 820	430	2 652	0,01906	1 490 726	20 145			5 391	
0533	Barstigen 28	2	5 Rok	120	0	430	0	0,03013	2 362 583	19 688	119 727		8 641	
0534	Barstigen 28	3	2 Rok	54	23 220	430	1 935	0,01415	1 180 552	21 862			4 104	
0535	Barstigen 28	3	3 Rok	69	29 670	430	2 473	0,01801	1 478 216	21 423			5 189	
0536	Barstigen 28	3	5 Rok	120	51 600	430	4 300	0,03013	2 362 583	19 688			8 641	
0537	Barstigen 28	4	2 Rok	54	23 220	430	1 935	0,01415	1 180 552	21 862			4 104	
0538	Barstigen 28	4	3 Rok	69	29 670	430	2 473	0,01801	1 478 216	21 423			5 189	

[Handwritten signature]

o H. Lagenhetsredovisning

Liljönäs 2228

0

Lph nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Areavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelsl	Insats	Insats (kr/kvm)	Areavta dag	Areavta efter höjning	Skilnad boendekost. kr/mån	Skilnad boendekost. %
0539	Barrstigen 28	4	5 Rok	120	51 600	430	4 300	0.03013	2 362 583	19 688			8 641	
0540	Barrstigen 28	5	2 Rok	54	23 220	430	1 935	0.01415	1 180 552	21 862			4 104	
0541	Barrstigen 28	5	3 Rok	69	0	430	0	0.01801	1 478 216	21 423	77 966		5 189	
0542	Barrstigen 28	5	5 Rok	120	51 600	430	4 300	0.03013	2 362 583	19 688			8 641	
0543	Barrstigen 28	6	2 Rok	54	23 220	430	1 935	0.01415	1 203 828	22 293			4 147	
0544	Barrstigen 28	6	3 Rok	69	29 670	430	2 473	0.01801	1 507 201	21 843			5 242	
0545	Barrstigen 28	6	5 Rok	120	51 600	430	4 300	0.03013	2 409 192	20 077			8 727	
0546	Barrstigen 28	7	2 Rok	54	23 220	430	1 935	0.01415	1 203 828	22 293			4 147	
0547	Barrstigen 22	0	4 Rok	93	39 990	430	3 333	0.02375	930 000	10 000			5 041	
0548	Barrstigen 22	0	2 Rok	67	28 810	430	2 401	0.01689	670 000	10 000			3 632	
0549	Barrstigen 24	0	3 Rok	81	34 830	430	2 903	0.02053	810 000	10 000			4 391	
0550	Barrstigen 24	0	1 Rok	46	19 780	430	1 648	0.01177	460 000	10 000			2 484	
0551	Barrstigen 26	0	2 Rok	64	27 520	430	2 293	0.01626	640 000	10 000			3 469	
0552	Lövåvägen 40	0	4 Rok	135	58 050	430	4 838	0.03258	1 350 000	10 000			7 318	
0553	Barrstigen 28	0	3 Rok	90	38 700	430	3 225	0.02242	900 000	10 000			4 879	
0554	Barrstigen 28	0	2 Rok	63	27 090	430	2 253	0.01605	630 000	10 000			3 415	
0				3907	1 680 010	430		1.00000	73 261 012		354 810		0	0

[Handwritten signatures and initials]

I. Lokalförteckning

Lillsjönäs 2228

Fastighet	Lokal	Innehavare	Adress	Ändamål	Yta	Årshyra lokal	Index tillägg	Total hyra
Östan 4	8204-3	Platform Management	Barrstigen	Kontor	63	76 593		
	8206-3	Nya Akvarielagret	Barrstigen	Butik/Lager	283	229 507		
	8207-1	S Lindskog	Barrstigen	Studio	55	68 700		
	8215-1	Telenor	Barrstigen	3G mast		60 788		
	1111	Sörens konst och hantverk	Barrstigen	Lager	50	12 000		
Total summa					451	447 588	0	447 588

Intyg

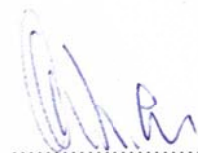
Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den nya ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Lillsjönäs 2228, org. nr 769615-8364, får härmed ge följande intyg.

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 2014-01-21



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
Registreringsbevis
Utdrag ur lantmäteriets fastighetsdatabasregister
Äldre ekonomisk plan
Uppmättningsprotokoll tillkommande lägenheter
Årsredovisning 2012
Budget för 2014
Lokalhyreskontrakt
Ändringsanmälan styrelse

K. Ekonomisk prognos

Prognosen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 100%

Ar	1	2	3	4	5	6	11	Årlig uppräknig
Intäkter								
Årsavgifter bostäder	1 680 010	1 738 810	1 799 669	1 862 657	1 932 850	1 995 325	2 369 820	3,5%
Årshyror bostäder	340 000	346 800	353 736	360 811	368 027	375 387	414 458	2,0%
Årshyror lokaler	460 000	469 200	478 584	488 156	497 919	507 877	560 737	2,0%
Hyror P-platser	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899	2,0%
Övrigt	155 000	158 100	161 262	164 487	167 777	171 133	188 944	2,0%
Summa intäkter	2 735 010	2 814 910	2 897 291	2 982 232	3 074 816	3 160 130	3 655 859	
Kostnader								
Räntekostnader**	500 481	500 481	500 481	500 481	500 481	500 481	500 481	
Amorteringar*	0	0	0	0	0	27 000	27 000	
Avsättning till underhåll*	0	0	0	0	0	0	0	2,0%
Driftkostnader	1 795 000	1 830 900	1 867 518	1 904 868	1 942 966	1 981 825	2 188 095	2,0%
Fastighetskatt	145 000	147 900	150 858	153 875	156 953	160 092	176 754	2,0%
Tomträttsavgäld	0	0	0	0	0	0	0	
Summa kostnader	2 440 481	2 479 281	2 518 857	2 559 225	2 600 400	2 669 398	2 892 331	
Betalnetto	294 529	335 629	378 433	423 007	474 416	490 732	763 528	
SUMMA	2 735 010	2 814 910	2 897 291	2 982 232	3 074 816	3 160 130	3 655 859	
Akkumulerat betalnetto	294 529	630 157	1 008 591	1 431 597	1 906 013	2 396 745	5 647 069	

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden.

Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet.

Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttaget

** Totala räntekostnader för den antagna snitträntan på 2,45%

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.
Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

L. Känslighetsanalys I

I känslighetsanalys I anges hur årsavgifterna påverkas av ändrade ränte- respektive inflationsnivåer än den som antagits i den ekonomiska prognosen, utan att betahetto uppkommer.



	Ar						
	1	2	3	4	5	6	11
	Arsavgift kr/kvm/år	Arsavgift kr/kvm/år	Arsavgift kr/kvm/år	Arsavgift kr/kvm/år	Arsavgift kr/kvm/år	Arsavgift kr/kvm/år	Arsavgift kr/kvm/år
Enligt ekonomisk prognos	430	439	447	456	465	475	524
Antagen inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå + 1%							
	481	490	498	507	516	526	575
2. Dagens räntenivå + 2%							
	532	541	549	558	567	577	626
Antagen räntenivå och							
1. Dagens inflationsnivå + 1%							
	473	482	490	499	508	518	567
2. Dagens inflationsnivå + 2%							
	477	486	494	503	512	522	571

Genomsnittliga årsavgifter för bostäderna i kr/kvm vid en anslutningsgrad på 100%