

Ekonomisk plan för Brf Östermalmstorg 5

Sibyllegatan 27, 29, Östermalmstorg 5, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5, 114 42 Stockholm, org nr: 769603-4581.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av tomträtten och byggnaden
- C. Beräknade kostnader för föreningens tomträtt
- D. Flöden / beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader
- E. Redovisning av lägenheter och lokaler
- F. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- G. Känslighetsanalys
- H. Nyckeltal
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 med org. nr: 769603-4581 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 8e oktober 1998 har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen förvärvade ursprungligen tomträtten Stockholm Krejaren 19 år 2010 och upplät då lägenheter med bostadsrätt till sina medlemmar.

Följande reviderade ekonomiska plan är upprättad med anledning av att föreningen styckar av och säljer källarplanet och bottenvåningen i en så kallad tre dimensionell (3-D), försäljning.

Försäljningen kommer att genomföras så snart 3-D delningen är genomförd vilket beräknas vara klart i slutet av fjärde kvartalet 2017.

Styrelsen har i enlighet med vad som stadgas i 3 kap 4 § bostadsrättslagen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Den totala försäljningsintäkten uppgår till 50.500.000 kr och kommer med avdrag för försäljningsomkostnader användas till att amortera ned föreningens lån enligt nedan.

Försäljningsintäkt 3-D tomträtten	50 500 000 kr
Avgår skatt *	0 kr
Tidigare erhållen handpenning	-1 500 000 kr
Försäljningsomkostnader	- 500 000 kr
I föreningens kassa 2017	10 000 000 kr
Deposition, Hyresgaranti Krejaren 21	-700 000 kr
Föreningen löser lån för	-51 500 000 kr
Lösenkostnad för lån	<u>-1 150 000 kr</u>
Återstår i föreningens kassa	5 150 000 kr
Medel till underhållsplan 2018-2027 ca	2 700 000 kr
Återstår ca	2 450 000 kr

- Anskaffningsvärdet överstiger försäljningsvärdet varför ingen skatt utgår.

Tomträtten kommer att om-taxeras till följd av att en 3-D tomträtt avstyckas och säljs.

Föreningen kommer att innefatta den nya 3-D tomträtten Krejaren 19. På tomträtten finns ett flerfamiljshus byggt i vinkel. Byggnaden inrymmer totalt 49 bostadslägenheter, 5 kontorslokaler samt 1 antennplats och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Alla lokaler är för närvarande uthyrda. Denna ekonomiska plan är upprättad med utgångspunkt att bostadsrättsföreningen är att betrakta som en äkta bostadsförening.

Tomträten är idag registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Efter försäljningen av 3-D tomträten kommer momsgraden att uppgå till ca 6 procent. För föreningen innebär detta att avdrag avseende driftmoms kan göras motsvarande procent av erlagd driftmoms. I planen är avdraget upptaget till 9.000 kr

Rörande underhållsbehovet för den närmaste 10 års perioden för byggnaden kommer föreningen att avsätta 2,7 miljoner kronor. För vidare information se "Underhållsplan 2018-2028", avsnitt B.

Tomträtsavgälden för stamfastigheten/tomträten är efter försäljningen av den avstyckade 3-D tomträten:

Tomträtsavgäld bostäder:	494.500 kr
Tomträtsavgäld lokaler:	<u>465 500 kr</u>
Totalt:	960 000 kr

Avgäldsperiod för ovanstående går ut per 2023-01-01. I den ekonomiska prognosen för år 1-11 avsnitt F, har avgälden trappats upp från 2023 och framåt. Uppskattningar är gjorda i enlighet med Stadens nya avgälds nivåer.

Föreningen tillämpar för närvarande bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens byggnad om 1 procent av byggnadens bokförda värde samt 5% på utförda ombyggnationer.

Byggnad	128 594 863 kr	1%	1 285 949 kr
Förbättringar	<u>1 963 646 kr</u>	5%	<u>98 182 kr</u>
Totalt	130 558 509 kr		1 384 131 kr

B. Beskrivning av tomträten och byggnaden

Fastighetsbeteckning: Krejaren 19
Adress: Sibyllegatan 27, 29 och Östermalmstorg 5
114 42 Stockholm

Tomtens areal: 1 136 kvm

Bostadsarea: 3 271 kvm (49 lgh)
Lokalarea: 535 kvm (5 enheter samt ett antennutrymme)
3 806 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsförvaltarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Byggnad

Byggnadstyp Tomträten är bebyggd med ett flerbostadshyreshus, uppfört ca 1926. Byggnaden består av ett gathus i vinkel med entréer mot Sibyllegatan och Östermalmstorg och inrymmer 6 våningsplan, från 1 tr till 6 tr jämte vind.
Byggnaden är genomgripande renoverad omkring 1993. Den blev även påbyggd med 2 st plan innefattandes bostadslägenheter i samband med totalrenoveringen 1993-94

Gemensamma anordningar

- Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme. Värmecentralen är belägen i källaren.
- Ventilation: Bostäderna har mekanisk frånluftsventilation med fläktenheter på taket/vinden, frånluftsventiler i badrum, wc:ar och kök. Tilluft via springventiler i fönster.
Lokalerna har i huvudsak egen mekanisk till- och frånluft.
- El: Huvud-elcentralen är belägen i källarplan samt elmätarna är belägna i källarplan. Elinstallationerna i byggnaden och lägenheterna är av blandad ålder.
- Vattenmätare: Vattenmätare finns i källarplan.
- Soppantering: Sopnedkast på gården. Sopkärl i källare. Grovsoprum både för lokaler och bostäder.
- Hiss: Byggnaden innefattar 2 st linhissar för 4 personer alt. 320 kg.
- Installationer: Tomträten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för fjärrvärme, el och VA.

Gemensamma utrymmen

- Tvättavdelning: Tvättstugan, belägen i markplan och innefattar 4 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 2 torkskåp, 2 manglar. Klinker på golv och målade väggar samt målat tak.
OBS: I köpeavtalet för 3-D tomträten anges följande: ”Säljaren accepterar att tvättstugan flyttas till gården, givet att bygglov erhålles och givet att köparen svarar för alla kostnader förenade härmed”.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

I samband med att stamfastigheten Krejaren 19 urholkas och 3-D fastigheten skapas kommer Lantmäterimyndigheten att upprätta flera avtalsservitut och gemensamhetsanläggningar i syfte att långsiktigt säkra de berörda fastigheternas tekniska drift. Exempelvis kommer avtalsservitut och gemensamhetsanläggningar att upprättas beträffande värmesystem kallvattensystem, el, ventilation, avlopp, dagvatten, källarförråd, tvättstuga, soprum etc.

Innergården kommer även fortsättningsvis att tillhöra stamfastigheten Krejaren 19. Föreningen kommer att vara ansvariga för skötsel och ytskikt. Tätskiktet kommer dock att tillhöra styckningslotten varför den övre horisontella fastighetsgränsen här löper mellan tätskikt och ytskikt. Entréer, trapphus samt hissar kommer även de fortsättningsvis tillhöra stamfastigheten.

Avtalsservitut (enligt protokoll från lantmäteriförrättning/Structor)

Sv1

Ändamål: Tillträde

Rätt att ta väg för att nå utrymmen inom Krejaren 19 i Gatuplan samt på uteplats i samband med åtkomst för nyttjande, tillsyn, reparations-, underhålls- och förnyelse-arbeten.

Generellt gäller att rätten för att nå utrymmen avser gångtrafik och transport av skrymmande föremål som kan bäras eller transporteras på handdragen kärra och inte skadar ytskikten i servitutsutrymmen.

Förmån: Styckningslotten

Belastar: Krejaren 19

Sv2

Ändamål: Tillträde

Rätt att ta väg för att nå utrymmen som omfattas av servituten Sv4 (byggnadsdelar), Sv5 (soprum), Sv6 (kompressor) Sv8 (tvättstuga, wc och förråd) inom stycknings-lotten i samband med åtkomst för nyttjande, tillsyn, reparations-, underhålls- och förnyelsearbeten.

Generellt gäller att rättigheten avser gångtrafik och transport av skrymmande föremål som kan bäras eller transporteras på handdragen kärra och inte skadar ytskikten i servitutsutrymmen.

Förmån: Krejaren 19

Belastar: Styckningslotten

Sv3

Ändamål: Byggnadsdelar

Rätt att använda, underhålla och förnya byggnadsdelar, ingående i en för byggnaden funktionellt sammanhängande konstruktion. Exempel på byggnadsdelar är skärmtak, tätskikt och infästningar mm.

Föremål som har infästning i husfasaden skall vara utförda på så sätt att minsta möjliga olägenhet på fasaden uppstår. Det är alltså viktigt att ta hänsyn till exempelvis frostsprängning.

Belastad fastighet får inte förändras på annat sätt än vad som medges i detaljplan eller bygglov och endast på sådant vis att kommersiella delens ändamålsenliga funktion bibehålls.

Förmån: Styckningslotten

Belastar: Krejaren 19

Sv4

Ändamål: Byggnadsdelar

Rätt att använda, underhålla och förnya byggnadsdelar, ingående i en för byggnaden funktionellt sammanhängande konstruktion. Exempel på byggnadsdelar är skärmtak, stuprör, tätskikt, skyddsbleck och infästningar mm.

Föremål som har infästning i husfasaden skall vara utförda på så sätt att minsta möjliga olägenhet på fasaden uppstår. Det är alltså viktigt att ta hänsyn till exempelvis frostsprängning.

Belastad fastighet får inte förändras på annat sätt än vad som medges i detaljplan eller bygglov och endast på sådant vis att kommersiella delens ändamålsenliga funktion bibehålls.

Förmån: Krejaren 19

Belastar: Styckningslotten

Sv5

Ändamål: Soprum

Rätt att nyttja, underhålla och förnya utrymme för soprum 1 - 2 belägna i Källarplan samt sopnedkast och ventilationsschakt belägna på Gatuplan, Utrymmet begränsas av ytskiktet på vägg, golv och innertak samt dörr in till utrymmet.

Till förmån för: Krejaren 19

Belastar: Styckningslotten

Sv6

Ändamål: Kompressor

Rätt att bibehålla, underhålla och förnya kompressor belägen i Källarplan. Styckningslotten har rätt att, om behov uppstår, flytta kompressorn till annan likvärdig plats. Styckningslotten bekostar en sådan eventuell flytt.

Till förmån för: Krejaren 19

Belastar: Styckningslotten

Sv7

Ändamål: Dagvattensystem, lanterniner och övriga anläggningar

1. Rätt att nyttja, underhålla och förnya dagvattensystem bestående av bland annat dagvattenbrunnar med tillhörande ledningar, silar, infästningar och anordningar. Dagvattensystemet finns på och i anslutning till uteplats och avser att dränera denna. Ansvarsgräns mellan styckningslotten och Krejaren 19 går direkt ovan tätskikt.

2. Rätt att nyttja, underhålla och förnya lanterniner med tillhörande infästningar, karmar och foder. Lanterninerna är belägna på uteplatsen och släpper in ljus till lokalerna under

3. Rätt att uppsätta, bibehålla, underhålla och förnya erforderliga anläggningar för att tillgodose underliggande lokaler med kyla/ventilation. Anläggningarna är olokaliserade och ska placeras på uteplats inom Krejaren 19 i samråd med tomträttshavaren.

Till förmån för: Styckningslotten

Belastar: Krejaren 19

Sv8

Ändamål: Tvättstuga, wc och förråd.

Rätt att nyttja, underhålla och förnya befintliga utrymmen för tvättstuga, intilliggande wc samt lägenhets- och cykelförråd i källaren. Utrymmen begränsas av ytskiktet på vägg, golv och innertak samt dörr till utrymmen.

Till förmån för: Krejaren 19

Belastar: Styckningslotten

Avtalet mellan Säljare och köpare innehåller följande klausul. "Säljaren accepterar att tvättstugan flyttas till gården, givet att bygglov erhålles och givet att köparen svarar för alla kostnader förenade härmed".

Övriga servitut

Servitut Fasadfönster, 2006-02-23, akt 5686.

Servitut Fjärrvärmeledning, 2007-05-03, akt 11394.

Fasadfönster, last, avtalsservitut, 0180IM-06/5686.1

Fjärrvärmeledning, last, avtalsservitut, 0180IM-07/11394.1

Gemensamhetsanläggningar (enligt protokoll från lantmäteriförättning/Structor)

NY GA	KREJAREN GA:X1	
Anläggningsåtgärd	Ga bör inrättas och bestå av:	
	<p style="text-align: center;">1) Utrymme för värmecentral och värmepump</p> <p>Utrymmena avser dels utrymme för värmecentral och begränsas av yt-skiktet på vägg, golv, innertak och dörr in till utrymmet, dels utrymme för värmepump som står på golvet. I anläggningen ingår dessutom anordningar för belysning, uppvärmning och ventilation i utrymmena.</p> <p style="text-align: center;">2) Värmesystem</p> <p>Värmesystemet värmer tappvarm- och radiatorvatten. Värmesystemet består av fjärrvärmväxlare, styr- och reglersystem, expansionskärl, ledningar, ventiler och cirkulations-pumpar, värmepump, infästningar samt andra tillhörande anordningar.</p> <p>Förtydligande och ansvarsgräns:</p> <p><i>Radiatorsystemet</i> som ga:an ansvarar sträcker sig från nr. 1/leveransgräns i figur 4 ovan (med undantag av nr. 2 i figuren) och vidare ut i byggnaden så länge ledningarna försörjer båda fastigheterna. Radiatorer och avstängningsventiler inom respektive fastighetsdel är enskilt ansvar.</p> <p><i>Tappvarmvattensystemet</i> som ga:an ansvarar för sträcker sig från nr. 1 i figur 4/leveransgräns ovan (med undantag av nr. 2 i figuren) och vidare ut i byggnaden så länge ledningarna försörjer båda fastigheterna. Ballofixventiler och vidare in i respektive fastighetsdel är enskilt ansvar.</p> <p style="text-align: center;">3) Kallvattensystem</p> <p>Kallvattensystemet sträcker sig från Stockholm Vattens överlämningspunkt en halvmeter utanför fastighetsgräns och vidare in i byggnaden så länge ledningarna försörjer båda fastigheterna. Ballofixventiler inom respektive fastighetsdel är enskilt ansvar.</p>	
	Omfattning av GA:X1 redovisas delvis på kartskiss, se bilaga 7.	
	Deltagande fastigheter: Krejaren 19 och styckningslotten.	
	Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.	

	För anläggningen upplåtes utrymme för blivande Krejaren GA:X1 på deltagande fastigheter.	
	Ingen ersättning utgår för upplåtet utrymme.	
	Anläggningen är utförd.	
	Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna)	
	Tillträde sker när förrättningen vunnit laga kraft.	
	Andelstal: Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande: Utförande och drift	
	Styckningslotten	15 andelar
	Krejaren 19	85 andelar

NY GA	KREJAREN GA:X2	
Anläggningsåtgärd	Ga bör inrättas och bestå av:	
	<p>1) Utrymme för elcentral och elrum</p> <p>Utrymmet avser elcentral och elrum och begränsas av ytskiktet på vägg, golv och innertak samt dörr in till utrymme.</p> <p>2) Elcentral</p> <p>I anläggningen ingår elledningar från leverantörens avlämningspunkt och fram till den punkt där ledningarna endast förser el till en av fastigheterna. I anläggningen ingår dessutom anordningar för belysning, uppvärmning och ventilation i utrymmena.</p>	
	Omfattning av GA:X2 redovisas delvis på bilaga 7.	
	Deltagande fastigheter: Krejaren 19 och styckningslotten.	
	Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.	
	För anläggningen upplåtes utrymme för blivande Krejaren GA:X2 på deltagande fastigheter.	
	Ingen ersättning utgår för upplåtet utrymme.	
	Anläggningen är utförd.	

	Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).	
	Tillträde sker när förrättningen vunnit laga kraft.	
	Andelstal: Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande: Utförande och drift	
	Styckningslotten	<i>15 andelar</i>
	Krejaren 19	<i>85 andelar</i>

NY GA	KREJAREN GA:X3	
Anläggningsåtgärd	Ga bör inrättas och bestå av:	
	<p>Avloppssystem Avloppssystemet består av stammar, avloppsrör, förgreningar, avluftning infästningar och tillhörande anordningar.</p> <p>Avloppssystemet sträcker sig från Stockholm Vattens anslutningspunkt (ca en halvmeter utanför fastighetsgräns) och vidare in i byggnaden där stammarna är stående (genomgående hela byggnaden) med tillhörande förgreningrör och vidare på de horisontella ledningarna där gemensamt nyttjande sker.</p> <p>Förtydligande: Avloppsledning med enskilt nyttjande tillhör den fastighet inom var de är belägna.</p>	
	Omfattning av GA:X3 redovisas inte på kartsnitt.	
	Deltagande fastigheter: Krejaren 19 och styckningslotten.	
	Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.	
	För anläggningen upplåtes utrymme för blivande Krejaren GA:X3 på deltagande fastigheter.	
	Ingen ersättning utgår för upplåtet utrymme.	
	Anläggningen är utförd.	
	Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).	
	Tillträde sker när förrättningen vunnit laga kraft.	

	Andelstal: Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande: Utförande och drift	
	Styckningslotten	15 andelar
	Krejaren 19	85 andelar

NY GA	KREJAREN GA:X4	
Anläggningsåtgärd	Ga bör inrättas och bestå av:	
	Soprum Anläggningen avser soprum 3 och begränsas av ytskiktet på vägg, golv och innertak samt dörrar in till utrymme och övrig utrustning som allmänt tillhör soprum. I anläggningen ingår dessutom anordningar för belysning, uppvärmning och ventilation i utrymmena.	
	Omfattning av GA:X4 redovisas delvis på kartsnitt, se bilaga 7.	
	Deltagande fastigheter: Krejaren 19 och styckningslotten.	
	Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.	
	För anläggningen upplåtes utrymme för blivande Krejaren GA:X4 på deltagande fastigheter.	
	Ingen ersättning utgår för upplåtet utrymme.	
	Anläggningen är utförd.	
	Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna).	
	Tillträde sker när förrättningen vunnit laga kraft.	
	Andelstal: Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande: Utförande och drift	
	Styckningslotten	15 andelar
	Krejaren 19	85 andelar

NY GA	KREJAREN GA:X5	
Anläggningsåtgärd	Ga bör inrättas och bestå av:	
	Ventilation Ga:an består av ventilationsanläggning avseende frånluft. Ga:an omfattar ventilationskanaler samt ventilations-aggregat. Ventilationskanalerna sträcker sig från	

	gatuplan vidare upp i huset till ventilationsaggregat lokaliserat på Vindsplan. Ventilationsaggregatets lokalisering framgår av <u>bilaga 9</u> .	
	Omfattning av GA:X5 redovisas delvis på kartsnitt, se bilaga 9.	
	Deltagande fastigheter: Krejaren 19 och styckningslotten.	
	Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.	
	För anläggningen upplåtes utrymme för blivande Krejaren GA:X5 på deltagande fastigheter.	
	Ingen ersättning utgår för upplåtet utrymme.	
	Anläggningen är utförd.	
	Till förmån för: Anläggningssamfälligheten (de deltagande fastigheterna)	
	Tillträde sker när förrättningen vunnit laga kraft.	
	Andelstal: Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas mellan deltagande fastigheter enligt följande: Utförande och drift	
	Styckningslotten	<i>15 andelar</i>
	Krejaren 19	<i>85 andelar</i>

Planbestämmelser

Stadsplan Kv. Krejaren: 1937-07-23, Akt 0180-1873, arkivplats A4, 0180 E57/1937.

Ändring av detaljplan: 1968-07-16, Akt 0180-6908, arkivplats A1

Ändring av detaljplan: 1979-11-27, Akt 0180-7575A, arkivplats A1

Ändring av detaljplan: 2004-04-22, Akt 0180K-P2002-11341, Arkivplats A1

Tomt

Tomträtt som innan 3-D delningen uppgår till 1 136 kvm.

Bostadsrättsföreningen 3-D fastighet kommer huvudsakligen att bestå av vån 1 tr upp till vån 6 tr.

Tomträttsavgälden uppgår efter avstyckning till 960.000 kr/år och löper t.o.m. 2023-01-01.

Byggnadsdisposition

Källare:	Inrymmer el- och fjärrvärmecentral, vattenmätare, soprum, lägenhetsförråd, cykelutrymme.
Entréplan:	Bostadsentréer med adresserna Sibyllegatan 29 samt Östermalmstorg 5.
Våningsplan 1 tr:	Inrymmer lokaler samt bostadslägenheter.
Våningsplan 3 tr-6 tr	Inrymmer bostadslägenheter.
Vind:	Lägenhetsförråd.

Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Ytterväggar:	Tegel och regelverk som bärande stomme.
Stomme:	Tegel, betong samt regelverk.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på stålbalkar respektive armerad betong.
Yttertak:	Falsad plåt.
Fasadbehandling:	Naturstenssockel, natursten i bottenvåning mot gata, samt puts i våningsplanen mot gata och gård.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar eller 3-glas träfönster i de övre våningsplanen. Lokalfönster i bottenplan med aluminiumbeklädnad eller med träbåge.
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, överbetong, tätskikt, ytskikt. Lanterniner.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation:	Bostäderna har mekanisk frånluftsventilation med fläkt på taket. Tilluft via springventiler i fönster. Frånluftsventiler i badrum, wc:ar och kök. Lokalerna har i huvudsak egen mekanisk till- och frånluft. Obligatorisk Ventilations Kontrollbesiktning kommer att slutföras under 2018 medel för detta finns avsatta i underhållsplanen.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för flertalet bostadsrättslägenheter samt för bostadshyresgäster är belägna i vindsplan samt källare.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt:	Lägenheterna är i varierande skick med prägel av ombyggnadsåret omkring år 1993. Lägenheterna har linoleummatta alt. parkett i hall och parkett alt. trägolv i vardagsrum. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	Plastmatta alt. trä på golv i köket. Köksutrustningen består generellt av elspis, kolfilterfläktar i vissa lägenheter, kyl och frys. Vitvaror och skåpinredning av blandad årgång.
Badrum/duschrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg till överkant av dörrfoder, målade tak eller undertak, badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiatorer. Avvikelser i utförande förekommer.

Försäkringar

Tomträtten är fullvärdeförsäkrad.

Nödvärdigt underhållsbehov

Byggnaden är genomgripande renoverad omkring 1993. Den blev även påbyggd med 2 st våningsplan innefattandes bostadslägenheter i samband med totalrenoveringen 1993-94.

Sedan föreningen tillträdde huset 2010 har man genomfört följande större renoveringar:

2010-2011. Omfattande renovering av båda entréhallarna (bl.a. marmoreringsmålning) samt målning och ledningsdragning i trapphus upp till och med plan 1. Kostnad ca 1,2 mkr.

2011-2012. Målning av samtliga fönster fr.o.m. plan 1. Kostnad ca 0,8 mkr.

2012. Fortsatt renovering av målning i trapphus samt ledningsdragning plan 2 t.o.m. plan 6. Kostnad ca 0,3 mkr.

2012. Målning av fastighetens yttertak. Kostnad ca 0,25 mkr.

2013. Modernisering av ventilationen i kontorslokal plan 1. Kostnad ca 0,25 mkr.

2013. Installation av värmepump i källaren (ca 0,25 mkr) samt byte av cirkulationspump (0,03 mkr). Summa kostnad ca 0,28 mkr.

2014-2015. Relining av avloppsrör i källarplanet. Kostnad ca 0,5 mkr.

2015-2016. Utredning och kartläggning av fastighetens ventilationssystem (i samband med OVK). Kostnad ca 0,25 mkr.

2017. Modernisering i hissarna i båda trapphusen. Kostnad ca 1,2 mkr.

Underhållsplan 2018 – 2027

Objekt	2018	2019	2020	2021	2022	2023-28
Avlopp stamspolning	50 tkr				50 tkr	50 tkr
Målning trapphus			50 tkr			50 tkr
Målning yttertak		300 tkr				300 tkr
Målning fönster					400 tkr	
Garageport utbyte				25 tkr		
Tappvattensystem unders	30 tkr					
OVK, åtgärder lokal	65 tkr					
OVK besiktning	25 tkr				50 tkr	50 tkr
Del summa	170 tkr	300 tkr	50 tkr	25 tkr	500 tkr	90 tkr
Oförutsett/reserv	<u>30 tkr</u>	<u>50 tkr</u>	<u>75 tkr</u>	<u>100 tkr</u>	<u>125 tkr</u>	<u>125/år tkr</u>
Summa	200 tkr	350 tkr	125 tkr	125 tkr	625 tkr	215/år tkr

Summering

År 1-5:	1.425.000 kr
År 6-11:	<u>1.290.000 kr</u>
Totalt:	2.715.000 kr

Rörande underhållsbehovet för den närmaste 10 års perioden kommer föreningen att avsätta 2,7 miljoner kronor i enlighet med ovan bifogade underhållsplan.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet/tomträtt

Anskaffningsvärde för tomträtten

Ursprungligt anskaffningsvärde	180 091 249 kr	
Aktiverade förbättringar	<u>2 749 819 kr</u>	
Summa	182 841 068 kr	182 841 068 kr

Tomträttens bedömda bokförda anskaffningsvärde efter försäljning av 3-D fastigheten

Byggnad	128 594 863 kr	
Förbättringar	<u>1 963 646 kr</u>	
Summa	130 558 509 kr	130 558 509 kr

Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2017

Taxeringsvärde före 3-D försäljningen

Bostäder	109 000 kr	
Lokaler	<u>71 000 000 kr</u>	
Totalt	71 109 000 kr	

Bedömt taxeringsvärde efter 3-D försäljningen ¹

Bostäder	109 000 000 kr	49 lgh	1 315 kr/lgh	64 435 kr	kommunal bostadsavgift
Lokaler	<u>23 800 000 kr</u>		1,0%	<u>238 000 kr</u>	fastighetsskatt
Totalt	132 800 000 kr			302 435 kr	

¹ Bedömt taxeringsvärde framtaget från skatteverkets hemsida "beräkna taxeringsvärde"

Finansiering

<u>Långgivare</u>	<u>Belopp</u>	<u>Ränta</u>	<u>Ränte kostn</u>	<u>Löp tid lån</u>
SEB	3 350 000 kr	0,50%	16 750 kr	Rörligt
SEB	<u>10 000 000 kr</u>	<u>4,24%</u>	<u>424 000 kr</u>	2020-2021
	13 350 000 kr	3,30%	440 750 kr	

Summa lån i bank	13 350 000 kr
Summa kassa	5 150 000 kr

Insatser och eventuella upplåtelseavgifter

Medlemsavgifter*	112 305 124 kr
Upplåtelseavgifter*	<u>14 296 404 kr</u>
	126 601 528 kr

Summa Finansiering / Totala skulder och eget kapital	<u>145 101 528 kr</u>	145 101 528 kr
---	-----------------------	-----------------------

* Insatsernas och upplåtelseavgifternas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheter och lokaler

Föreningen kommer i Krejaren 19 att behålla pantbrev på 25 155 968 kr

Areauppgifter och Nyckeltal se avsnitt I.

D. Flöden / Beräkning av föreningens årliga intäkter och kostnader

Resultatprognos

Årsavgifter			
Årsavgifter medlemmar*	3 114 m ²	510 kr/m ²	1 588 598 kr
Övriga intäkter			
Hysesintäkter hyresrätter			216 648 kr
Hysesintäkter lokaler, inkl tillägg			2 200 000 kr
Avdragsrätt ingående mervärdesskatt			9 000 kr
Summa intäkter			4 014 246 kr
* Utöver årsavgift åligger det medlemmarna att betala för eventuella Tv avgifter, hushållsel samt balkongtillägg			
<u>Driftskostnader inkl moms i förekommande fall</u>			
Ekonomisk förvaltning etc			250 000 kr
Fastighetsskötsel etc			200 000 kr
Elförbrukning			160 000 kr
Vattenförbrukning			130 000 kr
Uppvärmning			380 000 kr
Sophämtning			40 000 kr
Städning			60 000 kr
Försäkring			70 000 kr
Kabel Tv, It			40 000 kr
Styrelsearvoden			100 000 kr
Total Driftskostnad			1 430 000 kr
Reparationer och underhåll, (tas även från fritt eget kapital, 11 års underhållsplan)			175 000 kr
<u>Övriga externa kostnader</u>			
Fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift			64 435 kr
Fastighetsskatt lokaler			238 000 kr
Tomträttsavgäld t.o.m 2023-01-01, avgälden trappas därefter upp.			960 000 kr
			1 262 435 kr
Avskrivningar (bokföringsmässig avsättning för framtida underhåll)			1 384 131 kr
Räntenetto, räntekostnad föreningslån			440 750 kr
Summa kostnader			4 692 316 kr
Årets resultat (inklusive fulla avskrivningar)		-	678 070 kr
<u>Avsättning underhållsfond</u>			
Fond för yttre underhåll (motsvarar minst 0,3% av taxvärde)			398 400 kr
Tillgängligt i föreningens kassa / Se 11 års underhållsplan.			5 150 000 kr
Kassaflödesprognos			
Summa intäkter			4 014 246 kr
Summa kostnader		-	4 692 316 kr
Återföring avskrivningar (bokföringsmässig avsättning för framtida underhåll)			1 384 131 kr
Kassaflöde från löpande drift			706 061 kr
Amorteringar			- kr
Investeringar / Renoveringar 2018 se underhållsplan		-	200 000 kr
Summa kassaflöde			506 061 kr

Bostadsrätter							Balkong
Nr	Namn	Kvm	Andelstal	Insats	Uppl avg	Avgift/mån	tillägg
21492-0331	Wallmark Kjell	46 m ²	1,48%	1 570 776 kr	- kr	1 953 kr	
21492-0333	Allertz Lars	37 m ²	1,19%	1 257 581 kr	- kr	1 571 kr	
21492-0335	Jirikova Monika	58 m ²	1,86%	2 009 185 kr	- kr	2 463 kr	
21492-0336	Löfgren Håkan	68 m ²	2,18%	2 360 769 kr	19 727 kr	2 887 kr	
21492-0337	Holmqvist Jörgen	49 m ²	1,57%	1 727 918 kr	- kr	2 123 kr	50 kr
21492-0338	Bergqvist Anders	49 m ²	1,57%	1 710 345 kr	1 449 655 kr	2 080 kr	50 kr
21492-0340	Engström Marcus	47 m ²	1,51%	1 810 596 kr	- kr	2 250 kr	
21492-0341	Nilsen Alexander/Jönsson Terese	69 m ²	2,22%	2 357 190 kr		2 930 kr	
21492-0342	Scharf Joachim / Bier Michaela	49 m ²	1,57%	1 727 930 kr	- kr	2 080 kr	
21492-0343	Josefsson Pär / Klara	58 m ²	1,86%	2 050 816 kr	1 549 184 kr	2 463 kr	
21492-0344	Sonne Ann	66 m ²	2,12%	2 337 825 kr	- kr	2 802 kr	
21492-0346	Senger de Mathieu	43 m ²	1,38%	1 481 810 kr	- kr	1 826 kr	
21492-0347	Weinstein Ann Chathrine	66 m ²	2,12%	2 290 452 kr	- kr	2 802 kr	
21492-0348	Ahlgren Roland	69 m ²	2,22%	2 395 927 kr	- kr	2 930 kr	
21492-0349	Sandin Patrik / Flying Elin	66 m ²	2,12%	2 347 640 kr	- kr	2 802 kr	50 kr
21492-0350	Huhtakangas Kristian	82 m ²	2,63%	2 882 414 kr	- kr	3 482 kr	
21492-0351	Ax:son Johnson Alexander	60 m ²	1,93%	2 101 035 kr	7 339 kr	2 547 kr	
21492-0352	Berggren Victoria/Madeleine/Caroline	56 m ²	1,80%	1 958 966 kr	- kr	2 378 kr	
21492-0353	Kullenberg Marie	66 m ²	2,12%	2 314 138 kr	- kr	2 802 kr	
21492-0354	Berlin Anders	66 m ²	2,12%	2 371 326 kr	- kr	2 802 kr	50 kr
21492-0355	Rosen Hilda/Göransson Jesper	82 m ²	2,63%	2 804 214 kr	- kr	3 356 kr	
21492-0356	Vianden Christer	55 m ²	1,77%	1 943 187 kr	- kr	2 335 kr	
21492-0357	Dödsboet efter Franzon Kurt/Gudrun	68 m ²	2,18%	2 467 589 kr	- kr	2 887 kr	
21492-0358	Milovanovic Djordje	56 m ²	1,80%	1 979 063 kr	- kr	2 378 kr	
21492-0359	Callenholt Torbjörn / Margita	66 m ²	2,12%	2 395 013 kr	- kr	2 802 kr	50 kr
21492-0691	Genmar Richard	83 m ²	2,67%	3 041 697 kr	- kr	3 524 kr	50 kr
21492-0692	Kågerud Johan	54 m ²	1,73%	1 978 935 kr	- kr	2 293 kr	
21492-0693	Kjell Karina / Ekman Helene	54 m ²	1,73%	1 978 935 kr	- kr	2 293 kr	
21492-0694	Såltin Tuula	80 m ²	2,57%	2 964 668 kr	- kr	3 397 kr	50 kr
21492-0695	Rauscher Deanne	71 m ²	2,28%	2 627 414 kr	- kr	3 014 kr	50 kr
21492-0696	Zeime Gisela	48 m ²	1,54%	1 776 280 kr	- kr	2 038 kr	50 kr
21492-0697	Rahm Per	48 m ²	1,54%	1 776 280 kr	- kr	2 038 kr	
21492-0698	Stjernfeldt Marie Christine/Cecilia	68 m ²	2,18%	2 516 397 kr	- kr	2 887 kr	
21492-0699	Fridell Anders	106 m ²	3,40%	3 884 577 kr	- kr	4 500 kr	20 kr
21492-0700	Ericson Tomas/Gunilla	121 m ²	3,89%	4 434 281 kr	- kr	5 137 kr	
21492-0701	Ericson Tomas/Gunilla	64 m ²	2,06%	2 345 405 kr	- kr	2 717 kr	
21492-0702	Arvidsson Ulf / Ulla	129 m ²	4,14%	4 727 457 kr	- kr	5 477 kr	50 kr
21492-0703	Kull Robert / Gartner Eva-Lena	94 m ²	3,02%	3 478 548 kr	- kr	3 991 kr	50 kr
21492-0704	Oskarsson Louise / Jan Peter	103 m ²	3,31%	3 811 601 kr	- kr	4 373 kr	50 kr
21492-0705	Lundbeck Anders	54 m ²	1,73%	1 998 315 kr	- kr	2 293 kr	50 kr
21492-0706	Larsson-Götzen Kristina / Sven Inge	116 m ²	3,73%	4 292 677 kr	- kr	4 925 kr	50 kr
21492-2003	Svensson Lisa Emelia	28 m ²	0,90%	1 438 842 kr	1 181 158 kr	1 188 kr	
21492-2004	Simon Maja	55 m ²	1,77%	1 923 449 kr	- kr	2 335 kr	
21492-6039	Josefsson Erik	98 m ²	3,15%	3 415 509 kr	3 854 491 kr	4 161 kr	
21492-6041	Lie Patrik / Anneli	71 m ²	2,28%	2 627 414 kr	3 197 586 kr	3 014 kr	
21492-6042	Elväng Katja / Göran	72 m ²	2,31%	2 612 736 kr	3 037 264 kr	3 057 kr	
	Total Sum	3 114 m ²	100%	112 305 124 kr	14 296 404 kr	132 383 kr	per år

Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar. Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas yta.

forts E. Redovisning av lägenheter & lokaler

Hyreslägenheter				
Nr	Namn	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra
21492-0334	Berglund Inger	49 m ²	1404 kr/m ²	68 772 kr
21492-0339	von Heideken Peter	58 m ²	1350 kr/m ²	78 288 kr
21492-0345	Randwall Christina	50 m ²	1392 kr/m ²	69 588 kr
Total Sum		157 m²	1380 kr/m²	216 648 kr

	Lokaler	Lokalyta	Kr/m²	Hyra	Övrigt	Löptid	Upps	Förl	Index	Fast skatt	Moms
11	OH Management (f.d. Offentliga hus, Fastator)	113 m ²	4 768 kr/m ²	538 814 kr	Omförhandl pågår	2018-09-30	9	36	100	ja	ja
12	OH Management (f.d. Skälsö)	72 m ²	4 857 kr/m ²	349 700 kr	Omförhandl pågår	2018-09-30	9	36	100	ja	ja
13	Östermalms Hairstop	56 m ²	4 236 kr/m ²	237 243 kr		2021-09-30	9	36	100	ja	ja
14	Tandläkare Erik Mallmin (huvudel av f.d. Reg Hair Care)	132 m ²	3 240 kr/m ²	427 723 kr	*	2024-09-30	9	36	100	ja	nej
15	Tandläkare Emil Tzenov	153 m ²	3 885 kr/m ²	594 330 kr	Omförhandl pågår	2018-09-30	9	36	100	ja	nej
19	Svenska UMTS-nät AB (Vinden)	9 m ²	5 799 kr/m ²	52 190 kr		2019-06-30	9	36	100	ja	nej

Total sum		535 m²	4 112 kr/m²	2 200 000 kr
------------------	--	--------------------------	-------------------------------	---------------------

* Tandläkare Erik Mallmin har hyresrabatt med 47.118 kr per år till och med 2019-12-31. Denna är ej inräknad i årshyran.

*Årshyran för de kommersiella lokalerna är angivna inklusive debiterad fastighetsskatt, samt övriga tillägg vid tiden för planens upprättande.

F. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
<u>Föreningens årliga intäkter</u>											
Årsavgifter medlemmar	1 588 598 kr	1 588 598 kr	1 588 598 kr	1 588 598 kr	1 588 598 kr	1 850 000 kr	1 850 000 kr	1 850 000 kr	1 850 000 kr	1 850 000 kr	1 850 000 kr
Hyror hyreslägenheter	216 648 kr	220 981 kr	225 401 kr	229 909 kr	234 507 kr	239 197 kr	243 981 kr	248 860 kr	253 838 kr	258 914 kr	264 093 kr
Hyror lokaler	2 200 000 kr	2 244 000 kr	2 288 880 kr	2 334 658 kr	2 381 351 kr	2 428 978 kr	2 477 557 kr	2 527 108 kr	2 577 651 kr	2 629 204 kr	2 681 788 kr
Moms återläggning	9 000 kr	9 180 kr	9 364 kr	9 551 kr	9 742 kr	9 937 kr	10 135 kr	10 338 kr	10 545 kr	10 756 kr	10 971 kr
Summa årliga intäkter	4 014 246 kr	4 062 759 kr	4 112 242 kr	4 162 715 kr	4 214 197 kr	4 528 111 kr	4 581 674 kr	4 636 307 kr	4 692 033 kr	4 748 874 kr	4 806 851 kr
Lånebelopp	13 350 000 kr	13 350 000 kr	13 350 000 kr	13 350 000 kr	13 350 000 kr	13 350 000 kr	13 350 000 kr	13 350 000 kr	13 350 000 kr	13 350 000 kr	13 350 000 kr
Räntor	440 750 kr	440 750 kr	337 000 kr	267 000 kr	267 000 kr	333 750 kr	333 750 kr	333 750 kr	367 125 kr	367 125 kr	400 500 kr
<u>Föreningens årliga kostnader</u>											
Driftkostnader	1 430 000 kr	1 458 600 kr	1 487 772 kr	1 517 527 kr	1 547 878 kr	1 578 836 kr	1 610 412 kr	1 642 621 kr	1 675 473 kr	1 708 982 kr	1 743 162 kr
Reparationer & underhåll	175 000 kr	178 500 kr	182 070 kr	185 711 kr	189 426 kr	193 214 kr	197 078 kr	201 020 kr	205 040 kr	209 141 kr	213 324 kr
<u>Övriga externa kostnader</u>											
Fastighetsskatt	302 435 kr	308 484 kr	314 653 kr	320 946 kr	327 365 kr	333 913 kr	340 591 kr	347 403 kr	354 351 kr	361 438 kr	368 667 kr
Tomträttsavgäld	960 000 kr	960 000 kr	960 000 kr	960 000 kr	960 000 kr	1 337 293 kr	1 414 138 kr	1 490 984 kr	1 567 829 kr	1 648 517 kr	1 648 517 kr
Avskrivningar	1 384 131 kr	1 386 131 kr	1 389 631 kr	1 390 881 kr	1 392 131 kr	1 398 381 kr	1 400 531 kr	1 402 681 kr	1 404 831 kr	1 406 981 kr	1 409 131 kr
Räntenetto, räntekostn lån	440 750 kr	440 750 kr	337 000 kr	267 000 kr	267 000 kr	333 750 kr	333 750 kr	333 750 kr	367 125 kr	367 125 kr	400 500 kr
Summa årliga kostnader	4 692 316 kr	4 732 465 kr	4 671 126 kr	4 642 066 kr	4 683 800 kr	5 175 386 kr	5 296 501 kr	5 418 458 kr	5 574 649 kr	5 702 184 kr	5 783 300 kr
Årets resultat (inkl fulla avskr)	-678 070 kr	-669 706 kr	-558 884 kr	-479 351 kr	-469 603 kr	-647 275 kr	-714 827 kr	-782 151 kr	-882 616 kr	-953 310 kr	-976 449 kr
Avsättning underhållsfond	398 400 kr	406 368 kr	414 495 kr	422 785 kr	431 241 kr	439 866 kr	448 663 kr	457 636 kr	466 789 kr	476 125 kr	485 647 kr
Fritt eget kapital / för renov *	5 150 000 kr	5 656 061 kr	6 022 486 kr	6 728 233 kr	7 514 763 kr	7 812 291 kr	8 348 397 kr	8 819 101 kr	9 224 631 kr	9 531 846 kr	9 770 517 kr
Kassaflödesprognos											
Summa intäkter	4 014 246 kr	4 062 759 kr	4 112 242 kr	4 162 715 kr	4 214 197 kr	4 528 111 kr	4 581 674 kr	4 636 307 kr	4 692 033 kr	4 748 874 kr	4 806 851 kr
Summa kostnader	-4 692 316 kr	-4 732 465 kr	-4 671 126 kr	-4 642 066 kr	-4 683 800 kr	-5 175 386 kr	-5 296 501 kr	-5 418 458 kr	-5 574 649 kr	-5 702 184 kr	-5 783 300 kr
Återföring avskrivningar	<u>1 384 131 kr</u>	<u>1 386 131 kr</u>	<u>1 389 631 kr</u>	<u>1 390 881 kr</u>	<u>1 392 131 kr</u>	<u>1 398 381 kr</u>	<u>1 400 531 kr</u>	<u>1 402 681 kr</u>	<u>1 404 831 kr</u>	<u>1 406 981 kr</u>	<u>1 409 131 kr</u>
Kassaflöde för löpande drift	706 061 kr	716 425 kr	830 747 kr	911 530 kr	922 528 kr	751 106 kr	685 704 kr	620 530 kr	522 215 kr	453 671 kr	432 682 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Investeringar / Renoveringar	- 200 000 kr	- 350 000 kr	- 125 000 kr	- 125 000 kr	- 625 000 kr	- 215 000 kr	- 215 000 kr	- 215 000 kr	- 215 000 kr	- 215 000 kr	- 215 000 kr
Summa kassaflöde	506 061 kr	366 425 kr	705 747 kr	786 530 kr	297 528 kr	536 106 kr	470 704 kr	405 530 kr	307 215 kr	238 671 kr	217 682 kr
Ränteantagande:	3,30%	3,30%	2,52%	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,75%	2,75%	3,00%
Inflationsantagande	2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.										
Hyresförhandlingar bostadslägenheter	2,00% Årligen										
Hyresförhandlingar lokaler	2,00% Årligen										
*Vid ingången av 2018 finns 5 150 000 kr i kassan för renovering se teknisk besiktning.											
I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje lån om 1 Mkr i dagens ränteläge ca 5 kr/kvm/år i ökade årsavgifter.											
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.											

G. Känslighetsanalys

År	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Årsavgift enligt ekonomisk prognos med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	1 588 598 kr	1 588 598 kr	1 588 598 kr	1 588 598 kr	1 588 598 kr	1 850 000 kr	1 850 000 kr	1 850 000 kr	1 850 000 kr	1 850 000 kr	1 850 000 kr
Prognosens genomsnittsräntenivå	3,30%	3,30%	2,52%	2,00%	2,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,75%	2,75%	3,00%
Prognosens inflationsnivå	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
<u>Årsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	1 722 098 kr	1 722 098 kr	1 722 098 kr	1 722 098 kr	1 722 098 kr	1 983 500 kr	1 983 500 kr	1 983 500 kr	1 983 500 kr	1 983 500 kr	1 983 500 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	1 455 098 kr	1 455 098 kr	1 455 098 kr	1 455 098 kr	1 455 098 kr	1 716 500 kr	1 716 500 kr	1 716 500 kr	1 716 500 kr	1 716 500 kr	1 716 500 kr
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	1 588 598 kr	1 604 484 kr	1 620 529 kr	1 636 734 kr	1 653 101 kr	1 669 632 kr	1 686 329 kr	1 703 192 kr	1 720 224 kr	1 737 426 kr	1 754 800 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	1 588 598 kr	1 572 712 kr	1 556 985 kr	1 541 415 kr	1 526 001 kr	1 510 741 kr	1 495 633 kr	1 480 677 kr	1 465 870 kr	1 451 212 kr	1 436 700 kr

H. Nyckeltal

Anskaffningsvärde kr/m ² bruttoarea	33 629 kr/m ² BTA
Insatser och upplåtelseavgifter kr/m ² upplåten lägenhetsarea ²	40 656 kr/m ²
Lån kr/m ² upplåten lägenhetsarea	4 287 kr/m ²
Årsavgift kr/m ² upplåten lägenhetsarea	510 kr/m ²
Driftskostnader kr/m ² upplåten lägenhetsarea + uthyrd lägenhetsarea	376 kr/m ²
Hysesintäkter kr/m ² uthyrd area	3 505 kr/m ²
Kassaflöde kr/m ² total lägenhetsarea	190 kr/m ²
Avsättning till underhållsfond + avskrivningar, kr/m ² bruttoarea tot lgh area.	468 kr/m ²

Anskaffningsvärde föreningens fastighet	182 841 068 kr
Bruttoarea BTA:	5 437 m ²
Lån:	13 350 000 kr
Yta Brf lägenheter	3 114,0 m ²
Yta hyresrätter:	157,0 m ²
Yta lokaler:	535,0 m ²
	3 806,0 m ²
Insatser totalt:	112 305 124 kr
Upplåtelseavgifter totalt:	14 296 404 kr
	126 601 528 kr
<u>Intäkter</u>	
Årsavgifter:	1 588 598 kr
Hyreintäkter hyresrätter	216 648 kr
Hyreintäkter lokaler	2 200 000 kr
Avdragsgill ingående mervärdesskatt	9 000 kr
	4 014 246 kr
<u>Kostnader</u>	
Räntekostnad föreningslån	424 000 kr
Driftskostnader	1 430 000 kr
Reparationer och underhåll	175 000 kr
Kommunal bostadsavgift	64 435 kr
Fastighetskatt lokaler	238 000 kr
Tomträttsavgäld	960 000 kr
	3 291 435 kr
Netto kassaflöde	722 811 kr
Fond för yttre underhåll (0,1 % av taxvärde)	398 400 kr
Amortering	- kr
Avskrivningar	1 384 131 kr

I. Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna har erlagt insats och i förkommande fall upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.

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

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående tomträttens och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden och avser totalkostnader.

Enligt vår bedömning föreligger inget nödvändigt underhållsbehov utöver vad som beskrivits i denna plan. Kommande underhållsbehov kommer att finansieras med fonderade medel samt vid oförutsedda större behov genom nyupplåning i föreningen.

Stockholm den 1 november 2017


Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5



Pär Rahm



Ulf Arvidsson



Peter Oskarsson



Anders Lundbeck



Gisela Zeime

INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 (769603-4581), Stockholm och får i anledning härav avge intyg enligt följande.


Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar (se nedan) jämte med för oss i övrigt kända förhållanden. Den ekonomiska planen är upprättad i en befintlig förening där en del avyttras genom en 3D-fastighetsbildning.

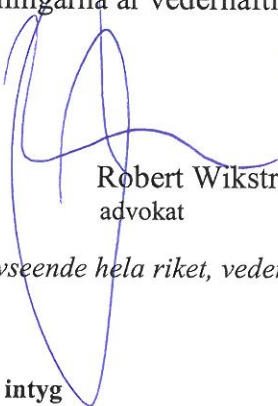
Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnaden, men vi har tagit del av föreningens redovisning av senare års och planerade underhållsåtgärder.

Föreningen har 49 bostäder och 5 lokaler. Bostäderna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. På tomträttsfastigheten finns 1 byggnad, varvid ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att planen framstår som hållbar.

Uppsala den 3 november 2017


Lennart Fällström
Civ.ing.


Robert Wikström
advokat

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, vederbörligen försäkrade, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Handlingar tillgängliga till grund för intyg

Registreringsbevis	2016-08-23
Stadgar	2015-08-07
Tomträttsavtal	2017-10-23
Dom ang tomträttsavgäld	2014-09-26
Fastighetsrättslig utredning, Structor	2016-12-09
Taxeringsvärdeberäkning efter avstyckning	odaterad
Överlåtelseavtal & tillägg	odaterat