

/Utkast 2009-06-03 13.57/

# EKONOMISK PLAN

---

BRF AKVARELLEN 1

769616-7852

2009-06-03

# EKONOMISK PLAN

## BRF AKVARELLEN 1

### 1 Allmänt

Brf Akvarellen 1 med org.nr. 769616-7852 har registrerats hos Bolagsverket 2007-06-08. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter att föreningen har tillträtt fastigheten. Inflyttning har skett.

### 2 Beskrivning av fastigheten

|                         |                                                                                                                                                            |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Registerbeteckning      | Akvarellen 1.                                                                                                                                              |
| Kommun                  | Stockholms kommun.                                                                                                                                         |
| Församling              | Skarpnäcks församling.                                                                                                                                     |
| Adress/belägenhet       | Sofielundsplan 51-53.                                                                                                                                      |
| Tomtarea                | 765 m <sup>2</sup>                                                                                                                                         |
| Ägarstatus              | Tomträtt. Tomträttsavgälden omregleras vart 10:e år. Nuvarande avgäld är 46 600 kr/år. Från 2013 till 2016 höjs avgälden stegvis för att bli 73 382 kr/år. |
| Planförhållanden        | Detaljplan (stadsplan) fastställd 1943-06-17                                                                                                               |
| Servitut /Nyttjanderätt | För fastigheten finns ej några inskrivna servitut.                                                                                                         |
| Försäkring              | Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde.                                                                                                           |

Sophantering

Behållare i anslutning till trapphusen.

Övrigt

Källardörrar av stål.

### 3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Truuberg, den 2008-07-14 och reviderades den 5 juni 2009. Bristerna under besiktningsmannens kalkylperioden (15 år) uppgår till ca 2 120 000 kr inkl moms. Kostnaderna under de tre första åren uppskattas till ca 280 000 kr. Under de 10 första åren beräknas kostnaderna summERA till 620 000 kr. Till initial reparationsfond avsätts 300 000 kr inkl moms. Resterande underhåll täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden. Föreningen har dessutom en fondavsättning för kostnader att separera fastigheten från det nuvarande värmesystemet mm. Dessa kostnader kan enligt säljaren av fastigheten uppgå till maximalt vad föreningen reserverat i sin fondavsättning. I det fall att ytterligare fastigheter anslutna till det gemensamma systemet också säljs till bostadsrättsföreningar minskar kostnaderna. I det fall att avsättningen ej behöver utnyttjas fullt ut kommer kvarvarande medel nyttjas för att amortera på föreningens lån.

## 4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för år 2009 är 12 504 000, fördelat på bostäder 12 504 000 kr och lokaler 0 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet är framtaget vid den Förenklad/ fastighetstaxeringen 2008. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den förenklade fastighetstaxeringen år 2011.

## 5 Föreningens anskaffningskostnad

|                              |            |    |                      |        |
|------------------------------|------------|----|----------------------|--------|
| Totalt inköpspris            | 17 500 000 | kr | 19 189               | kr/kvm |
| Lagfartskostnad <sup>1</sup> | 263 325    | kr |                      |        |
| Pantbrevskostnad             | 146 375    | kr | Befintliga pantbrev: | 0      |
| Ombildningskostnad           | 175 000    | kr |                      |        |
| Reparationsfond,             | 300 000    | kr |                      |        |
| Separationskostnader         | 1 750 000  | kr |                      |        |
| Ing saldo och oförutsett     | 25 000     | kr |                      |        |
| Anskaffningskostnad          | 20 159 700 | kr | 22 105               | kr/kvm |

<sup>1</sup> Lagfartskostnaden är beräknad som 1,5 % av det högsta av köpeskillingen för fastigheten och taxeringsvärdet för fastigheten.

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt den normala kostnadsbilden för likvärdiga fastigheter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

### 7.3 Fastighetsskatt/avgift

|                           |            |    |
|---------------------------|------------|----|
| Taxeringsvärde bostäder   | 12 504 000 | kr |
| Kommunal fastighetsavgift | 20 352     | kr |

Fastighetsskatten/den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 0,40 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften är dock begränsad till maximalt 1 272 kr per lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2,0 % per år.

## 8 Föreningens inkomster

|                                    |         |    |       |        |
|------------------------------------|---------|----|-------|--------|
| Årsavgift bostäder:                | 250 800 | kr | 400   | kr/kvm |
| Hysesintäkter bostäder:            | 347 364 | kr | 1 219 | kr/kvm |
| Årlig höjning av avgifter (snitt): | 2       | %  |       |        |
| Årlig höjning av hyror (snitt):    | 2       | %  |       |        |

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften.

## 9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* i utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet och kassaflödet skall bli minst 0 varje år i kalkylen.

## 9.1 Ekonomisk prognos

Prognosen är baserad på att 69%<sup>3</sup> av bostäderna upplåts med bostadsrätt.

| År                                                    | 1<br>2009      | 2<br>2010      | 3<br>2011      | 4<br>2012      | 5<br>2013      | 6<br>2014      | 11<br>2019     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ränta                                                 | 165 373        | 165 312        | 165 247        | 123 191        | 123 115        | 123 032        | 122 508        |
| Räntereserv                                           | 19 243         | 19 243         | 19 243         | 19 243         | 19 243         | 19 243         | 19 243         |
| Avskrivningar                                         | 4 322          | 4 668          | 5 041          | 5 444          | 5 880          | 6 350          | 9 331          |
| Drift                                                 | 277 000        | 282 540        | 288 191        | 293 955        | 299 834        | 305 830        | 337 661        |
| Fastighetsskatt/avgift                                | 20 352         | 20 759         | 21 174         | 21 598         | 22 030         | 22 470         | 24 809         |
| Tomträttsavgäld                                       | 46 600         | 46 600         | 46 600         | 46 600         | 46 600         | 46 600         | 73 382         |
| <b>S:a kostnader</b>                                  | <b>532 890</b> | <b>539 122</b> | <b>545 496</b> | <b>510 031</b> | <b>516 701</b> | <b>523 526</b> | <b>586 934</b> |
| Anslutningsgrad (bostäder)                            | 68,8%          | 68,8%          | 68,8%          | 80,0%          | 80,0%          | 80,0%          | 80,0%          |
| Årsavgift/kvm (bostäder)                              | 400            | 408            | 416            | 424            | 433            | 442            | 488            |
| Årsavgifter bostäder                                  | 250 800        | 255 816        | 260 932        | 309 703        | 315 897        | 322 215        | 355 751        |
| Hysesintäkter bostäder                                | 347 364        | 354 311        | 361 398        | 235 920        | 240 639        | 245 451        | 270 998        |
| Ränteintäkter                                         | 250            | 648            | 1 103          | 1 617          | 1 719          | 1 860          | 2 107          |
| <b>S:a intäkter</b>                                   | <b>598 414</b> | <b>610 775</b> | <b>623 433</b> | <b>547 240</b> | <b>558 255</b> | <b>569 527</b> | <b>628 856</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                 | <b>65 524</b>  | <b>71 653</b>  | <b>77 937</b>  | <b>37 209</b>  | <b>41 553</b>  | <b>46 001</b>  | <b>41 922</b>  |
| <b>Kassaflödeskalkyl</b>                              |                |                |                |                |                |                |                |
| Årets resultat enligt ovan                            | 65 524         | 71 653         | 77 937         | 37 209         | 41 553         | 46 001         | 41 922         |
| Återföring avskrivningar                              | 4 322          | 4 668          | 5 041          | 5 444          | 5 880          | 6 350          | 9 331          |
| Amorteringar                                          | -2 695         | -2 911         | -3 144         | -3 395         | -3 667         | -3 960         | -5 819         |
| Amortering i % per år                                 | 0,04           | 0,04           | 0,04           | 0,05           | 0,05           | 0,05           | 0,08           |
| <b>Betalnetto före avsättning till underhållsfond</b> | <b>67 151</b>  | <b>73 410</b>  | <b>79 835</b>  | <b>39 258</b>  | <b>43 767</b>  | <b>48 391</b>  | <b>45 434</b>  |
| Avsättning till yttre underhåll                       | -27 360        | -27 907        | -28 465        | -29 035        | -29 615        | -30 208        | -33 352        |
| <b>Betalnetto efter avsättn. till underhållsfond</b>  | <b>39 791</b>  | <b>45 503</b>  | <b>51 369</b>  | <b>10 224</b>  | <b>14 151</b>  | <b>18 183</b>  | <b>12 083</b>  |
| Ingående saldo kassa                                  | 25 000         |                |                |                |                |                |                |
| Ackumulerat saldo kassa                               | 92 151         | 165 561        | 245 396        | 284 654        | 328 421        | 376 812        | 555 679        |
| Ack avs underhåll enl ek plan                         | 27 360         | 55 267         | 83 733         | 112 767        | 142 383        | 172 590        | 332 936        |

<sup>3</sup> Anslutningsgraden antas öka från 69% till 80% under kalkylperioden i takt med att de lägenheter som väljer att hyra i början antingen ansluter sig senare eller flyttar varvid lägenheten upplåts med bostadsrätt av föreningen. När upplåtelser sker antas inbetalda insatser användas till att amortera på lånet för vilande insatser.

## 2.3 Känslighetsanalys (1)

Förändrad anslutningsgrad enligt nedan.

|                                        | 100%           | 90%            | 80%            | 70%            | 69% <sup>4</sup> | 60%            |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
|                                        | kr             | kr             | kr             | kr             | kr               | kr             |
| Räntekostnader                         | 48 750         | 86 069         | 123 389        | 160 708        | 165 373          | 198 028        |
| Avskrivningar                          | 4 322          | 4 322          | 4 322          | 4 322          | 4 322            | 4 322          |
| Drift- och underhållskostnader         | 277 000        | 277 000        | 277 000        | 277 000        | 277 000          | 277 000        |
| Fastighetsskatt/avgift                 | 20 352         | 20 352         | 20 352         | 20 352         | 20 352           | 20 352         |
| Tomträttsavgäld                        | 46 600         | 46 600         | 46 600         | 46 600         | 46 600           | 46 600         |
| <b>Summa kostnader</b>                 | <b>397 024</b> | <b>434 343</b> | <b>471 663</b> | <b>508 982</b> | <b>513 647</b>   | <b>546 302</b> |
| Återföring avskrivningar               | -4 322         | -4 322         | -4 322         | -4 322         | -4 322           | -4 322         |
| Amorteringar                           | 551            | 1 237          | 1 923          | 2 609          | 2 695            | 3 295          |
| Fond för yttre underhåll               | 27 360         | 27 360         | 27 360         | 27 360         | 27 360           | 27 360         |
| <b>Summa utgifter och avsättningar</b> | <b>420 613</b> | <b>458 619</b> | <b>496 624</b> | <b>534 630</b> | <b>539 380</b>   | <b>572 635</b> |
| Hysesintäkter m.m.                     | 250            | 112 005        | 223 760        | 335 514        | 349 484          | 447 269        |
| Årsavgifter år 1                       | 420 363        | 346 614        | 272 865        | 199 115        | 189 897          | 125 366        |
| <b>Summa inkomster</b>                 | <b>420 613</b> | <b>458 619</b> | <b>496 624</b> | <b>534 630</b> | <b>539 380</b>   | <b>572 635</b> |
| Årsavgifter år 1 kr/kvm                | 461            | 422            | 374            | 312            | 303              | 229            |
| - erforderlig förändring / år 1        | 15,2%          | 5,6%           | -6,5%          | -22,0%         | -24,3%           | -42,7%         |

Känslighetsanalysen förutsätter att de lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt har samma insats och hyra per kvadratmeter som genomsnittet i fastigheten. Lokaler räknas inte med i anslutningsgraden såvida det inte är tanken att även dessa ska upplåtas med bostadsrätt (d v s att lokalerna har fått ett andelstal).

<sup>4</sup> Anslutning enligt prognos.

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

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad teckna abonnemang för hushållsel.
- F. Bostadsrättshavaren rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- G. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
  - Fond för yttre underhåll
- H. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- I. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.





## Stockholm Akvarellen 1 - Besiktningsutlåtande

### 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

### 2. Uppdragsgivare

Brf Akvarellen 1 genom Forum Affärsutveckling

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 8 juli 2008 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende och genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 2 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet/regnigt och ca 15 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Per Nilsson, boende
- Fredrik Näverfelt, boende
- Stefan Engberg, Forum Affärsutveckling
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

Ett tidigare Besiktningsutlåtande har upprättats i juli 2008. Detta reviderade protokoll avser en kostnadsuppdatering till dagens kostnadsläge.



|                    |                                                                                                                                                                      |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fasad:             | Putsad sockel, puts i våningsplanen. Keramiska plattor i entréomfattningar.                                                                                          |
| Fönster:           | 2-glas träfönster utvändigt aluminiumbeklädda.                                                                                                                       |
| Trapphus:          | Naturstengolv, målad puts på vägg och i tak.<br>Handledare av trä. Räcke av smide.                                                                                   |
| Entréportar:       | Aluminiumpartier med glas.                                                                                                                                           |
| Övriga dörrar:     | Källardörrar av stål<br>Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp eller trädörrar.                                                                                              |
| Inv. väggar:       | Målade / tapetserade                                                                                                                                                 |
| Inv. tak:          | Målade.                                                                                                                                                              |
| Golv:              | Linoleum i vardagsrum<br>Linoleum i övriga rum<br>Linoleum i kök<br>Ytbehandlad betong i källare                                                                     |
| Köksinredning:     | Diskbänk, elspisar, spiskåpa, kyl- och frys, skåpsinredning i all huvudsak från 1993 på "våta" sidan. Ursprung i övrigt. Vitvaror i all huvudsak från 1993.          |
| Badrum:            | Plastmatta på golv, kakel på vägg, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. VVC-handduktork. Sanitetsartiklar i all huvudsak från 1993.                   |
| Tvättstuga etc:    | Egen fastighetstvättstuga saknas. Enligt uppgift finns det möjlighet att teckna avtal med grannfastighet.                                                            |
| Värmeproduktion:   | Fastigheten saknar egen värmeproduktionsenhet. Värmeundercentral finns i grannfastighet och enligt erhållen uppgift kommer nuvarande distributionsavtal att upphöra. |
| Värmedistribution: | Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler från 1993. Stamregleringsventiler utbyta ca 1993.                                               |

4/5

## **5. Utlåtande**

### **5.1 Byggnad**

#### **5.1a Mark / Grundläggning**

Grundlagt med källare med grundmurar / platta av betong som är pålad.

Källarytternivåer av betong. Ingen fuktinträngning genom källarväggar noterades.

Stopp / vattenuppträngning från en avloppsrensbrunn i källaren har förekommit.

Utvändig mark är sättningsbenägen. Omläggning / komplettering av hårdgjorda ytor till entréer likväl som vissa planteringar kommer att bli aktuellt om några år.

#### **5.1b Stomme**

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i normal och begränsad omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Ikke bärande mellanväggar av murad slaggsten.

Inget åtgärdsbehov.

#### **5.1c Fasad**

Putsad sockel i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsad fasad i genomgående tillfredsställande skick. Fasaden är tilläggsisolerad. Generellt ca 10 år till nästa fasadåtgärd.

#### **5.1d Tak / takavvattning**

Yttertak belagt med betongtaktegel i gott skick. Plåtdetaljer i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takstegar och takrasskydd i gott skick.

#### **5.1e Fönster**

2-glas inåtgående träfönster med utvändig aluminiumbeklädnad. Många fönsters ytterbåge, speciellt på sydfasaden, är uttorkad / sliten under beklädnaden. Det bedöms att ett antal fönster behöver renoveras inom ca 5 år.

#### **5.1f Gemensamma utrymmen**

Trapphus:

Naturstensgolv, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i normal omfattning. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

42

#### **5.2b Värmedistribution**

I all huvudsak installation från nybyggnadsåret. Stamregleringsventiler utbyta 1993. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år. Radiatorventiler från ca 1993 med ca 10 års återstående teknisk livslängd.

#### **5.2c Avlopp / vatten / sanitet**

Avlopp: Alla installationer från 1993 och i gott skick. Stamrensning rekommenderas inom kort och därefter med ca 10 års intervall.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer från 1993 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

#### **5.2d Ventilation**

Frånluft: Mekanisk frånluft med fläktar på taket. Fläktarna är installerade 1993 och har minst 15 års återstående teknisk livslängd.

Tilluft: Vägghäventiler.

Godkänd OVK finns enligt uppgift avseende alla system.

### **5.3 El-anläggning**

Samtliga elinstallationer i fastigheten är utbyta 1993 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

# Akvarellen 1 - Underhållsplan År 2009 - År 2023

Kostnadsläge juni 2009

| Åtgärd               | År 2009 | År 2010 | År 2011 | År 2012 | År 2013 | År 2014 | År 2015 | År 2016 | År 2017 | År 2018 | År 2019 | År 2020 | År 2021 | År 2022 | År 2023 | Anmärkning |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|
|                      | ksek    | ksek    | ksek    | ksek    | ksek    | ksek    | ksek    | ksek    | ksek    | ksek    | ksek    | ksek    | ksek    | ksek    | ksek    |            |
| Mark / Tomt:         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |            |
| Sättningsåtgärder    |         |         |         |         | 50      |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |            |
| Byggnad:             |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |            |
| Omputsning fasad     |         |         |         |         | 200     |         |         |         |         |         |         | 1000    |         |         |         |            |
| Fönster              |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 500     |         |         |         |            |
| Renovering balkonger |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |            |
| Installationer:      |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |            |
| Ny vvx               | 220     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |            |
| Stamrensning         | 30      |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 30      |         |         |         |         |            |
| Värmeventiler        |         |         |         |         |         |         |         |         |         | 60      |         |         |         |         |         |            |
| Injustering värme    | 30      |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |            |
| S:a Akvarellen 1     | 280     | 0       | 0       | 0       | 250     | 0       | 0       | 0       | 0       | 60      | 30      | 1500    | 0       | 0       | 0       |            |

SA