309802/13

20130830053 40

Upprättad 2013-04-03

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Brf Skåpbo,
Stockholm kommun

Org.nr.: 769624-0659

Registrerad av Bolagsverket 2013-09-03

Upprättad i samarbete med

RESTATE
BJURFORS · ISAKSSON · BROLIN

20130830053 41

INNEHÅLL

Allmänna förutsättningar 2
Beskrivning av fastigheten 3
Taxeringsvärde 6
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv 6
Finansieringsplan 6
Beräknade löpande kostnader och intäkter 7
Lägenhetsförteckning 8
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys 10
Särskilda förhållanden 11
Intyg ekonomisk plan 12

20130830053 42

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Brf Skåpbo, Stockholm kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2011-12-14, organisations nr: 769624-0659, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till fastigheten Stockholm Rikthyveln 1, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress Bordsvägen 11-27 och Skåpvägen 1-13 i Enskede, nedan kallad fastigheten, planerat tillträde under hösten 2013.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Teknisk besiktning har den 25 november 2012 utförts av Projektledarhuset, Hillar Truuberg.

20130830053 43

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Rikthyveln 1, Stockholm kommun
Adress:	Bordsvägen 11-27, Skåpvägen 1-13
Ägandeform:	Tomträtt
Markareal:	Ca 10 523 m²
Byggnader:	5 st. lamellhus med källare och 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320. 1-plans komplementbyggnad.
Byggnadsår:	1946
Antal bostads-lägenheter:	92 st.
Lägenhetsarea:	Ca 5 061 m²
Lokaler:	Ca 581 m²
Total yta:	Ca 5 642 m²
	Ytorna ovan är uppgivna och ej kontrollerade av oss.

Planer

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	*1944-09-14*	*0180-3007*
Stadsplan	*1945-02-12*	*0180-3073*
Tomtindelning	*1945-04-24*	*0180-B102/1945*
Stadsplan	*1945-12-01*	*0180-3215*

20130830053 44

Gemensamma anordningar

Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät
Värmeproduktion:	Fjärrvärme
Avfallshantering:	Utvändiga behållare för hushållssopor. Grovsopor i separat byggnad
Ventilation:	Självdragsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum Tilluft i form av spaltventiler i fönster Mekanisk till- och frånluft i lokalen med separat aggregat
OVK:	Obligatorisk Ventilations Kontroll för bostäder är utförd och godkänd till 2013.
Skyddsrum:	I fastigheten finns skyddsrum i funktion.
Lägenhetsförråd:	Finns i källarplan.
Tomt/mark:	Naturmark, gräsmattor, vissa planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer etc.
Tvättstugor:	5 TM, 3 TT, 2 manglar, 2 torkrum med fläkt och avfuktare.
Hiss:	Finns ej

Byggnadsbeskrivning

Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Stomme:	Betong och tegel
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Fasad:	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen, tegelomfattning vid entréer. Träpanel på grovsopbyggnad
Tak:	Betongtakpannor. Plåttak på grovsopbyggnad
Skärmtak:	Skärmtak av plåt över entréer
Fönster:	3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar i 3 av huskropparna. 2-glas träfönster i två huskroppar. 2 glas träfönster i källarplanen. Aluminiumfönster i badrum. Skyltfönster till lokaler med isolerglas

20130830053 45

Lägenhetsbeskrivning

Inv. väggar:	Målade, tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	I huvudsak plastmatta / linoleum i alla rum Linoleum / plastmatta i kök
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläkt, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder, vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i vissa. Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. VVC-handdukstork. Sanitetsartiklar från renoveringsåret. Egeninstallerad TM i vissa
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm

Kostnaderna för de åtgärder besiktningsmannen identifierat är grovt bedömda, inkl. moms och dagens prisläge.

Mark, grundläggning:	Viss omläggning av asfaltbetongytor, ca 2015 Renovering av några källartrappor, ca 2015	ca 50 000 kr ca 120 000 kr
Tak/Takavvattning:	Renovering av plåttakdel över Gym, ca 2013	ca 20 000 kr
Fönster, fönsterdörrar	Ommålning/renovering av fönster Skåpvägen, ca 2013 Ommålning/renovering källarfönster, ca 2013	ca 700 000 kr ca 60 000 kr
Gemensamma utrymmen:	Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2020	ca 250 000 kr
Värmeproduktion	Utbyte utrustning i värmecentral, ca 2014	ca 300 000 kr
Avlopp/vatten/ sanitet:	Spolning/rensning avlopp, ca 2014	ca 80 000 kr

Sammanställning:

Inom 3 år	1 330 000 kr
Inom 3 - 10 år	250 000 kr
Totalt	1 580 000 kr

20130830053 46

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETS-TAXERING 2010

Typkod: 320

	Kr		*Bostad, kr*	*Lokal, kr*
Mark	18 272 000	varav	17 600 000	672 000
Byggnad	38 624 000	varav	37 000 000	1 624 000
Summa	*56 896 000*		*54 600 000*	*2 296 000*

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETS-FÖRVÄRV

	SEK
Köpeskilling	98 000 000
Lagfart	1 472 000
Pantbrevskostnader	975 000
Fond för yttre underhåll	5 200 000
Fiberoptik, grovsoprum & värmeledning	2 670 000
Initialkostnader/Föreningsbildning	2 270 000
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	**110 587 000**

FINANSIERINGSPLAN

Lån	*Belopp SEK*	*Ränta %*	*Ränta SEK*
Ny belåning i kreditinsitut, bottenlån	48 648 000	4,00%	1 945 920
Summa lån	**48 648 000**		**1 945 920**
Insats från medlemmar	61 939 000		
Summa insats	**61 939 000**		
Summa finansiering	**110 587 000**		

Finansieringen är baserad på att ca 67 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 33 % kvarstår som hyreslägenheter. Kvarvarande hyresrätter har lägenhetsnummer 293-312, 314, 316 och 321-328. Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid ungefärlig 67 % anslutningsgrad.
Bindningstid för lån, avses att blandas till maximalt angiven genomsnittsränta (4,0 %).
Säkerhet för lån utgörs av pantbrev.

20130830053 47

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnad	*SEK*
Räntekostnad	1 945 920
Driftskostnader	
Driftskostnaden är uppskattad till (ca 360 kr/kvm)	2 065 210
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	135 490
Tomträttsavgäld t.o.m. 2016-04-01	301 500
Summa kostnader	**4 448 120**

Driftkostnader är riktvärden hämtade från REPAB FAKTAs normalvärden.

Kostnad för lån per 3 år, 5 837 760 kr.

Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

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

Avsättning till yttre underhåll kan ske via upprättande av underhållsplan, alternativt med minst 0,10 % av taxeringsvärdet. I prognosen är avsättning gjord med en fond för yttre underhåll som täcker identifierat underhållsbehov de första 10 åren enligt besiktningsprotokollet. Dessutom görs en engångsinsättning till fond för yttre underhåll motsvarande 10 gånger en årlig avsättning med 0,3 % av taxeringsvärdet samt 1 900 000 kr för fönsterbyte.

Enligt planen beräknas föreningen få 30 st. hyresrätter (1 747 m²). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 50 mkr.
Avsättning till amortering av föreningens lån alternativt dispositions-/reparationsfond kan ske med att hyreslägenheter upplåts som bostadsrätt då dessa blir lediga.

Intäkter	*SEK*
Hyresintäkter, bostäder	2 113 908
Hyresintäkter, lokaler	353 951
Årsavgifter från medlemmar	1 971 261
Hyresintäkter, p-platser	9 000
Summa intäkter	**4 448 120**

Försäkringar

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

20130830053 48

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh nr	Yta	Insats, kr	Andels-tal yta 67 %	Andels-tal yta 100 %	Fördel-ningstal årsavgift 67 %	Fördel-ningstal årsavgift 100 %	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2013 (om hr), kr
127	44,0 m²	884 000 kr	1,33%	0,87%	1,40%	0,93%	27 658 kr	57 637 kr
128	44,0 m²	884 000 kr	1,33%	0,87%	1,40%	0,93%	27 658 kr	57 352 kr
129	44,0 m²	884 000 kr	1,33%	0,87%	1,40%	0,93%	27 658 kr	57 637 kr
130	44,0 m²	884 000 kr	1,33%	0,87%	1,40%	0,93%	27 658 kr	57 352 kr
131	44,0 m²	884 000 kr	1,33%	0,87%	1,40%	0,93%	27 658 kr	58 053 kr
132	44,0 m²	884 000 kr	1,33%	0,87%	1,40%	0,93%	27 658 kr	57 352 kr
133	72,0 m²	1 332 000 kr	2,17%	1,42%	2,02%	1,34%	39 913 kr	82 473 kr
134	72,0 m²	1 332 000 kr	2,17%	1,42%	2,02%	1,34%	39 913 kr	82 473 kr
135	72,0 m²	1 332 000 kr	2,17%	1,42%	2,02%	1,34%	39 913 kr	82 473 kr
136	72,0 m²	1 332 000 kr	2,17%	1,42%	2,02%	1,34%	39 913 kr	82 603 kr
137	72,0 m²	1 332 000 kr	2,17%	1,42%	2,02%	1,34%	39 913 kr	82 473 kr
138	72,0 m²	1 332 000 kr	2,17%	1,42%	2,02%	1,34%	39 913 kr	82 473 kr
139	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
140	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
141	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
142	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
143	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
144	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
145	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
146	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	65 258 kr
147	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	65 196 kr
148	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	65 647 kr
149	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
150	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
151	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
152	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
153	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
154	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
155	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	66 152 kr
156	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
157	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	65 724 kr
158	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
159	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
160	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
161	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
162	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
163	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
164	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	65 222 kr
165	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	65 258 kr
166	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
167	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	65 053 kr
168	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
169	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
170	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr

20130830053 49

171	39,0 m²	791 500 kr	1,18%	0,77%	1,29%	0,85%	25 469 kr	52 453 kr
172	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
173	39,0 m²	791 500 kr	1,18%	0,77%	1,29%	0,85%	25 469 kr	52 453 kr
174	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
175	39,0 m²	791 500 kr	1,18%	0,77%	1,29%	0,85%	25 469 kr	52 453 kr
176	51,0 m²	943 500 kr	1,54%	1,01%	1,56%	1,03%	30 722 kr	64 884 kr
287	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	69 283 kr
288	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
289	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
290	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	69 136 kr
291	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
292	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
317	56,0 m²	1 036 000 kr	1,69%	1,11%	1,67%	1,10%	32 910 kr	68 060 kr
318	61,0 m²	1 128 500 kr	1,84%	1,21%	1,78%	1,17%	35 098 kr	72 352 kr
319	56,0 m²	1 036 000 kr	1,69%	1,11%	1,67%	1,10%	32 910 kr	68 060 kr
320	61,0 m²	1 128 500 kr	1,84%	1,21%	1,78%	1,17%	35 098 kr	72 352 kr
321	56,0 m²	1 036 000 kr	1,69%	1,11%	1,67%	1,10%	32 910 kr	68 060 kr
322	61,0 m²	1 128 500 kr	1,84%	1,21%	1,78%	1,17%	35 098 kr	72 352 kr
323	54,0 m²	999 000 kr	1,63%	1,07%	1,63%	1,07%	32 035 kr	67 153 kr
324	70,0 m²	1 295 000 kr	2,11%	1,38%	1,98%	1,31%	39 037 kr	81 580 kr
325	54,0 m²	999 000 kr	1,63%	1,07%	1,63%	1,07%	32 035 kr	67 490 kr
326	70,0 m²	1 295 000 kr	2,11%	1,38%	1,98%	1,31%	39 037 kr	81 580 kr
327	54,0 m²	999 000 kr	1,63%	1,07%	1,63%	1,07%	32 035 kr	67 153 kr
328	70,0 m²	1 295 000 kr	2,11%	1,38%	1,98%	1,31%	39 037 kr	81 580 kr
293	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	69 084 kr
294	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	70 025 kr
295	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
296	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
297	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
298	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
299	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
300	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
301	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
302	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	70 939 kr
303	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
304	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	69 173 kr
305	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
306	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 968 kr
307	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
308	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
309	57,0 m²	1 054 500 kr	1,72%	1,13%	1,69%	1,12%	33 348 kr	68 800 kr
	5 061 m²	94 258 500 kr		100 %		100 %	2 987 882 kr	6 244 599 kr

Årsavgiften har en grundavgift om 700 kr/lägenhet, därefter sker en fördelning efter yta. Insatsen har för 1 rum och kök en fast insats om 70 000 kr därefter enligt yta. Övriga har en fördelning efter yta.
Andelstal och fördelningstal visas vid 67 % anslutningsgrad och vid 100 % anslutning.
I enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal/fördelningstal. Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

2013083005350

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

	År 1 *2013*	*År 2* *2014*	*År 3* *2015*	*År 4* *2016*	*År 5* *2017*	*År 6* *2018*	*År 7* *2019*	*År 8* *2020*	*År 9* *2021*	*År 10* *2022*	*År 11* *2023*
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	48 648 000 kr	48 648 000 kr	48 648 000 kr	48 648 000 kr	48 648 000 kr	48 648 000 kr	48 648 000 kr	48 648 000 kr	48 648 000 kr	48 648 000 kr	48 648 000 kr
Kapitalkostnader											
Räntor	1 945 920 kr	1 945 920 kr	1 945 920 kr	1 945 920 kr	1 945 920 kr	1 945 920 kr	1 945 920 kr	1 945 920 kr	1 945 920 kr	1 945 920 kr	1 945 920 kr
Driftkostnader	2 065 210 kr	2 106 514 kr	2 148 644 kr	2 191 617 kr	2 235 450 kr	2 280 159 kr	2 325 762 kr	2 372 277 kr	2 419 723 kr	2 468 117 kr	2 517 479 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsskatt	135 490 kr	138 200 kr	140 964 kr	143 783 kr	146 659 kr	149 592 kr	152 584 kr	155 635 kr	158 748 kr	161 923 kr	165 162 kr
Tomträttsavgäld	301 500 kr	301 500 kr	301 500 kr	301 500 kr	367 527 kr	367 527 kr	367 527 kr	367 527 kr	367 527 kr	367 527 kr	367 527 kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	2 113 908 kr	2 113 908 kr	2 113 908 kr	2 166 756 kr	2 220 925 kr	2 276 448 kr	2 333 359 kr	2 391 693 kr	2 451 485 kr	2 512 772 kr	2 575 592 kr
Hyror lokaler	353 951 kr	361 030 kr	368 251 kr	375 616 kr	383 128 kr	390 791 kr	398 606 kr	406 578 kr	414 710 kr	423 004 kr	431 464 kr
Garageplatser	9 000 kr	9 000 kr	9 000 kr	9 000 kr	9 000 kr	9 000 kr	9 000 kr	9 000 kr	9 000 kr	9 000 kr	9 000 kr
Årsavgifter medlemmar	1 971 261 kr	2 008 196 kr	2 045 870 kr	2 031 449 kr	2 082 503 kr	2 066 959 kr	2 050 827 kr	2 034 088 kr	2 016 722 kr	1 998 710 kr	1 980 032 kr
Årsavgift kr/kvm	595 kr/m²	606 kr/m²	617 kr/m²	613 kr/m²	628 kr/m²	624 kr/m²	619 kr/m²	614 kr/m²	609 kr/m²	603 kr/m²	597 kr/m²
Månadsavg (genomsnitt) för en lgh på ca 56 kvm	2 776 kr/mån	2 828 kr/mån	2 881 kr/mån	2 861 kr/mån	2 933 kr/mån	2 911 kr/mån	2 888 kr/mån	2 864 kr/mån	2 840 kr/mån	2 815 kr/mån	2 788 kr/mån
Bostadsrättsyta	3 314,0 m²	3 314,0 m²	3 314,0 m²	3 314,0 m²	3 314,0 m²	3 314,0 m²	3 314,0 m²	3 314,0 m²	3 314,0 m²	3 314,0 m²	3 314,0 m²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader									
Hyresutveckling	0,0%	0,0%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12.
Ny tomträttsavgäld är inflationsuppräknad med 10 år från 2006.
I ovanstående prognos är avsättning gjord med fond för yttre underhåll. Fonden täcker identifierat underhållsbehov de första 10 åren i enighet med antagen underhållsplan.
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

Känslighetsanalys

ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	1 971 261 kr	2 008 196 kr	2 045 870 kr	2 031 449 kr	2 082 503 kr	2 066 959 kr	2 050 827 kr	2 034 088 kr	2 016 722 kr	1 998 710 kr	1 980 032 kr
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
Dagens genomsnittsräntenivå +1%	2 457 741 kr	2 500 706 kr	2 544 530 kr	2 536 383 kr	2 568 983 kr	2 553 439 kr	2 537 307 kr	2 520 568 kr	2 503 202 kr	2 485 190 kr	2 466 512 kr
Dagens genomsnittsräntenivå +2%	2 944 221 kr	2 987 186 kr	3 031 010 kr	3 022 863 kr	3 055 463 kr	3 039 919 kr	3 023 787 kr	3 007 048 kr	2 989 682 kr	2 971 670 kr	2 952 992 kr
Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	1 484 781 kr	1 527 746 kr	1 571 570 kr	1 563 423 kr	1 596 023 kr	1 580 479 kr	1 564 347 kr	1 547 608 kr	1 530 242 kr	1 512 230 kr	1 493 552 kr
Dagens räntenivå och											
Dagens inflationsnivå +1%	1 971 261 kr	2 035 708 kr	2 102 089 kr	2 117 614 kr	2 162 054 kr	2 168 887 kr	2 176 203 kr	2 184 022 kr	2 192 368 kr	2 201 263 kr	2 210 731 kr
Dagens inflationsnivå -1%	1 971 261 kr	1 992 743 kr	2 014 441 kr	1 983 507 kr	2 005 257 kr	1 968 951 kr	1 931 449 kr	1 892 719 kr	1 852 726 kr	1 811 437 kr	1 768 815 kr

20130830053 51

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli en s.k. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

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

Samtidigt ansöker styrelsen om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm den 20 april 2013

Bostadsrättsföreningen Skåpbo

Jill Magnusson

Johan Hass

Karl Anders Kleester

Lisbeth Fletcher

Marita Alho

2013083005352

Intyg av ekonomisk plan för BRF Skåpbo

Undertecknad intygsgivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen BRF Skåpbo, org nr 769624-0659, och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och framstår som hållbar.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar, ekonomisk plan av den 2013-04-03 undertecknad 2013-04-20, stadgar registrerade av Bolagsverket 2011-12-14, antagna vid konstituerande föreningsstämma 2011-11-28, registreringsbevis av den 2013-05-14, fastighetsregisterutdrag (Rikthyveln 1) 2013-05-03, teknisk statusbesiktning (Stockholm Rikthyveln 1) av den 2012-11-25, och i övrigt med förhållanden kända för oss.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Bedömda driftskostnader baseras på erfarenhetstal.

Vi har ej besökt fastigheten, av planen framgår dock att föreningen kommer att avsätta medel för underhållskostnader.

Intygsgivarna får, bl a i anslutning till risker med korta lån (1-5 år) och ränteutvecklingen och om kostnaderna för projektet överstiger det kalkylerade upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker eller om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

Den ekonomiska planen framstår som vederhäftig och hållbar. Vi kan som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Vi anser därför att föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen och att förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda.

Knivsta den 14 maj 2013

Arne Göthlin Byggnadsingenjör

Södertälje den 14 maj 2013

Dennis Harding Advokat

20130830053 53

PROJEKTLEDAR HUSET

Stockholm Rikthyveln 1

Teknisk statusbesiktning som utgör bilaga till föreningens ekonomiska plan

Hillar Truuberg

2012-11-25

20130830053 54

Stockholm Rikthyveln 1 - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Skåpbo genom Restate AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 15 november 2012 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 ritningsstudier samt information från boende och nuvarande fastighetsägare.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Fastighetens enda större uthyrningslokal var inte tillgänglig. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca + 6 grader C.

Vid besiktningen närvarade:
- Jill Magnusson, boende
- Carl Dutina, Restate AB
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, besiktningsman

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

20130830053 55

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Rikthyveln 1	
Adress:	Bordsvägen 11-27, Skåpvägen 1-13	
Kommun:	Stockholm	
Ägandeform:	Tomträtt	
Nuvarande tomträttshavare:	AB Familjebostäder	
Markareal:	10 523 m^2	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnader:	5 st lamellhus med källare och 3 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320. 1-plans komplementbyggnad.	
Byggnadsår:	1946	
Areor:	Bostäder	5 061 m^2
	Lokaler	581 m^2
	Totalt	5 642 m^2
Lägenheter:	93 st	
Standard:	Modern	
Källare / suterräng:	Förråd, driftsutrymmen, lokal	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vind:	----	
Undergrund:	Berg	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg	
Stomme:	Betong och tegel	
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong	
Yttertak:	Betongtakpannor. Plåttak på grovsopbyggnad.	

20130830053 56

Skärmtak:	Skärmtak av plåt över entréer.
Fasad:	Putsad betongsockel, puts i våningsplanen, tegelomfattning vid entréer. Träpanel på grovsopbyggnad.
Balkonger:	Btg-platta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar i 3 av huskropparna. 2-glas träfönster i två huskroppar. 2-glas fönster i källarplanen. Aluminiumfönster i badrum. Skyltfönster till lokaler med isolerglas.
Trapphus:	Betongmosaik på golv, målad puts på vägg och i tak. Handledare och räcke.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål. Lgh-dörrar av säkerhetstyp
Inv. väggar:	Målade, tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	I huvudsak plastmatta / linoleum i alla rum Linoleum / plastmatta i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser kan förekomma.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktfläkt, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder, vitvaror av blandad ålder. Egeninstallerad DM i vissa. Avvikelser kan förekomma mellan lägenheterna.
Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. VVC-handdukstork. Sanitetsartiklar från renoveringsåret. Egeninstallerad TM i vissa.
Tvättstugor:	5 TM, 3 TT, 2 manglar, 2 torkrum med fläkt och avfuktare. Klinkergolv, kaklade väggar och målade tak. Målade golv, väggar och tak i torkrummen.

20130830053 57

Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från 1984. Utrustningen betjänar även grannfastighet.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorer i badrummen (samt vissa övriga) utbytta. Radiatorventiler utbytta. Stamreglerings-ventiler i källare utbytta.
Ventilation:	Självdragsfrånluft med avluftsluckor i kök och badrum. Tilluft i form av spaltventiler i fönster. Mekanisk till- och frånluft i lokalen med separat aggregat.
VA-installationer:	Avlopp av gjutjärn och plast. Kall- och varmvatteninstallationer av koppar. Installationerna är utbytta ca 1996. Installationer i nedre källare delvis outbytta.
Elinstallationer:	Servis, serviscentraler, fastighetscentraler och huvudledningar utbytta ca 1996. Elinstallationer inne i lägenheterna likaledes utbytta. 3-fas installationer i lägenheter.
Hiss:	Finns ej.
Tomt / mark:	Naturmark, gräsmattor, vissa planteringar. Hårdgjorda ytor till entréer etc.
Allmänt:	Byggnader ursprungligen uppförda 1946. Under senare år har bl a yttertaken omlagts, fasaderna åtgärdats, balkongerna renoverats, VA-stambyten och badrumsrenoveringar genomförts, elinstallationer i bytts ut, vissa värmeinstallationer bytts ut, tvättstugorna renoverats, drygt hälften av fönstren bytts. Nära förestående underhållsbehov består i huvudsak av renovering av de obytta fönstren samt utbyte av utrustningen i värmeundercentralen. Byggnaderna är i generellt gott skick.
OVK-status:	Godkänd till 2013.
Energideklaration:	Utförd.

20130830053 58

Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
Skyddsrum:	I fastigheten skyddsrum i funktion. Dessa rekommenderas besiktigas innan ett eventuellt förvärv.
Asbest:	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanen.

20130830053 59

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare / suterräng med grundmurar av betong direkt mot berg.

Inga sättningar kunde noteras på tomten. Ingen utifrån kommande fukt kunde noteras i tillgängliga delar av källarytterväggar.

Några utvändiga betongtrappor med smärre renoveringsbehov inom några år inklusive ommålning av smidesräcken.

Vissa asfaltbetongytor med rotgenomslag i behov av justering inom några år.

Utvändig mark i övrigt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar av betong och tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i fullt normal och mycket begränsad omfattning noterades i källare, lägenhetsväggar och bjälklag. Viss sprickbildning finns i icke bärande väggar både i lägenheter och i källargångar.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Målad putsad betongsockel. Puts i våningsplanen. Byggnaderna är omputsade och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Träpanelsfasad på grovsoprum i gott skick.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Komplett omläggning inklusive läkt, papp och takpannor har utförts för bedömningsvis 10-12 år sedan. Taket är i gott skick. Återstående teknisk livslängd till nästa åtgärd är väsentligt mer än 10 år. Plåtdetaljer på tak, liksom takstegar och takrasskydd mm likaledes i gott skick. Plåttak över del av gymlokal med rostgenomslag och i behov av nära förestående renovering.

Skärmtak över entréer av plåt i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Aluminiumräcken och plåtskärmar. Plattorna är omgjutna och genomgående i gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

20130830053 60

5.1f Fönster

3-glas trä- / aluminiumfönster med kopplade bågar på 3 byggnadskroppar. Fönster och fönsterdörrar är utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

2-glas träfönster på 2 byggnader mot Skåpvägen i nära förestående behov av renovering på gatusidan och i behov av ommålning inom några år på gårdssidan.

2-glas träfönster i källare i nära förestående behov av ommålning / renovering.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:
Betongmosaikgolv i trapplöp och vilplan, målade väggar och tak. Sprickbildning förekommer i liten och fullt normal omfattning. Handledare och räcken i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:
Lackade träpartier i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga:
Tvättstugor med maskinpark som i all huvudsak är från 2005. Normal teknisk livslängd för maskinpark i fastighetstvättstugor är ca 15 år, vilket antyder ca 8 år till kommande utbytesbehov.

Installationsutrymmen:
I normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:
Ytskikt i normalt skick. Dörrar mm i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Källardörrar av stål i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:
Utvändiga behållare för hushållssopor. Gott skick. Inget åtgärdsbehov. Grovsopor i separat byggnad. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Lägenheter med ytskikt, inredning, snickerier mm av blandad ålder. Vitvaror i kök av blandad ålder. Elinstallationer i lägenheter utbytta ca 1996.

Alla lägenheters badrum har renoverats. Arbetet utfördes ca 1996. Inget åtgärdsbehov på minst 10 år.

Besökta lägenheter bedöms ha tillfredsställande luftväxling.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000:- per lägenhet.

20130830053 61

5.1i Lokaler
Fastighetens enda större lokal var inte tillgänglig vid besiktningstidpunkten.

5.2 VVS-installationer

5.2a Värmeproduktion
Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i fjärrvärmeundercentral från ca 1984 och med ett par års återstående teknisk livslängd. Värmeundercentralen betjänar även en grannfastighet.

5.2b Värmedistribution
Vattenradiatorer och värmestammar till stor del från byggnadsåret. Enheter till och inom badrummen utbytta i samband med VA-stambytet. Radiatorventiler utbytta. Stamregleringsventiler bedöms genomgående vara utbytta samtidigt med VA-stambytet. Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet
Avlopp:
Installationer i all huvudsak utbytta ca 1996. Vissa bottenavlopp samt avlopp i nedre källarplanet obytta. Spolning / rensning av avloppen rekommenderas inom något år och därefter med ca 10 års intervall. Den synliga delen av samlingsavloppet i nedre källaren byts när och ifall läckage sker.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer utbytta samtidigt med avloppen. Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation
Frånluft: Självdragsventilation med avluft i bad och kök.

Tilluft: Spaltventiler i fönster.

Godkänd OVK med giltighetstid till 2013 finns.

Gym-lokalen har mekanisk till- och frånluftsventilation med eget aggregat.

5.3 El-installationer

Huvuddelen av elinstallationerna i fastigheten, såsom servis, serviscentral, fastighetscentral, huvudledningar, el i källargångar, lägenheter mm är utbytt ca 1996 och i gott skick. Någon äldre elinstallation som betjänar lokalen kan finnas. Inget åtgärdsbehov.

20130830053 62

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge november 2012)

(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1a Mark, grundläggning

Viss omläggning av asfaltbetongytor, ca 2015	ca 50 kkr
Renovering av några källartrappor, ca 2015	bedömt 120 kkr

6.1d Tak, takavvattning

Renovering av plåttaksdel över Gym, ca 2013	ca 20 kkr

6.1f Fönster, fönsterdörrar

Ommålning / renovering av fönster Skåpvägen, ca 2013	ca 700 kkr
Ommålning / renovering källarfönster, ca 2013	ca 60 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2020	ca 250 kkr

6.2 VVS-installationer

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i värmeundercentral, ca 2014	ca 300 kkr

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Spolning / rensning avlopp, ca 2014	ca 80 kkr

20130830053 63

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1946. Under senare år har många bygg- och installationsdelar renoverats / bytts ut. Fastigheten är i gott tekniskt skick. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 1 330 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 250 000:-
Totalt:	ca 1 580 000:-

Utöver ovanstående måste ändå en årlig summa för löpande underhåll avsättas. I 3 av huskropparna har fönstren bytts ut. Om även de 2 återstående byggnadernas fönster och fönsterdörrar byts tillkommer en kostnad av ca 1,8 - 2 miljoner kronor. Målningsrenoveringskostnaden för befintliga fönster har då frånräknats.