

2011122900091

EKONOMISK PLAN

***BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
TRE BACKAR (ORG NR 769600-4691)***

Registrerades av Bolagsverket 2011-12-30

december 2011

SP JS

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNT	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3. BYGGNADSBESKRIVNING	4
4. TAXERINGSVÄRDE	6
5. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD	6
6. FASTIGHETSLÅN OCH INSATSER	7
7. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	6
8. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	7
9. EKONOMISK PROGNOSSAMT KÄNSLIGHETSANALYS	7
10. LÄGENHETSREDOVISNING	9
11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVAR- NAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE	12
INTYG ENL 3 KAP 2§ BOSTADSRÄTTSLAGEN	

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TRE BACKAR

1. Allmänt

Brf Tre Backar med org.nr. 769600-4691 har registrerats hos Bolagsverket 1994-10-04. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Denna ekonomiska plan ersätter tidigare registrerade plan (reg. datum 2010-03-04).

Denna reviderade ekonomiska plan är upprättad med anledning av att vindsplanet har inretts till 3 st bostadslägenheter samt avses den tidigare kontorslokalen på 1 tr konverteras till bostad. Byggnaden har därutöver genomgripande renoverats sedan tillträdet.

Då nya bostadsytor tillkommit i och med vindsinredning och konvertering bedöms föreningen framdeles komma att i skatterettsligt hänseende med god marginal bli betraktad som s k privatbostadsföretag ("äkta bostadsföretag").

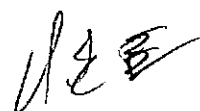
Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt för nyproducerade och tillkommande bostadslägenheter avses ske sommaren 2012. I övrigt har upplåtelse och inflyttning skett.

2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Flygaren 18.
Kommun	Stockholm.
Församling	Adolf Fredrik.
Adress	Tegnérgatan 18.
Tomtarea	540 kvm.



Ägarstatus	Tomträtt. Tomträttsavgälden omregleras var 10:e år. Nuvarande avgäld uppgår till 350 000 kr/år och gäller till 2018-01-01. <i>Avgälden kan komma att omförhandlas i och med genomförd vindsinredning och konvertering.</i>
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1981-08-12.
Servitut /Nyttjanderätt	Enligt FDS-utdrag belastas fastigheten av servitut avseende fjärrvärmeledningar.
Gemensamhetsanläggning	Saknas.
Försäkring	Fastigheten är försäkrad till fullvärde. Medlem i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett s k bostadsrättstillägg.

3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.2 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	Ca 1890. Ombyggd och vindsinredning har skett och sker 2010-2012.
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 5 våningar, inredd vind samt källare.
Bostadslägenheter	12 st bostadslägenheter om totalt 1 647 kvm efter vindsinredning och konvertering.
Lokaler	4 st lokaler om sammanlagt ca 483 kvm. En källarlokal om 86 kvm och som vid planens upprättande inte var färdigställd kan eventuellt komma att nyttjas av föreningen .
Gemensamma utrymmen	<i>Källare;</i> Undercentral samt övriga teknikutrymmen, tvättstuga, lägenhetsförråd.
Tomt	Stenlagd gård.

Uppvärmningssystem	Fjärrvärme. Vattenburet system (radiatorer). Vattenburen golvvärme i vindslägenheter samt i ett par befintliga lägenheter. Lägenheten som konverteras till bostad från kontor kommer att erhålla golvvärme (vattenburen el) alt radiatorer (vattenburen el).
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation i kök. Våtutrymmen har självdragskanaler. I lokaler på bottenvåning FT-ventilation med egna fläktenheter.
Hiss	Hiss med kap. 3 personer. Hissen går även till vindsplanet.
Grundläggning	Grundmurar av natursten mot fast mark.
Stomme	Tegelmurar.
Bjälklag	Mellanbjälklag av trä. Betong och stålbalkar över källare.
Yttertak	Falsad plåt.
Fasader	Putsade. Naturstenssockel mot gata.
Fönster	Kopplade 3-glasfönster.
Sophantering	Soprum i separat byggnad på gård. Kylt soprum för restaurangen finns.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick upprättades ett besiktningsprotokoll av Projektledarhuset AB 2009-09-22 vilket bifogades föregående ekonomiska plan. I utlåntagets angivna brister är eller kommer att bli åtgärdade där ombyggnaden inkluderande vindsinredningen beräknas att färdigställas under sommaren 2012. Kommande underhållsbehov täcks genom den årliga avsättningen till underhållsfonden samt bedömda löpande kostnader för reparationer.

På åtgärdssidan har bl a följande åtgärder genomförts eller kommer att åtgärdas till beräknat färdigställande per medio 2012;

- Fasadrenovering.
- Omläggning av tak
- Nya elinstallationer.
- Utbyte av va-stammar samt nyinstallation till nytillkommande våtutrymmen.
- Nyinstallation av uppvärmningssystem (vattenburet system; radiatorer alt. golvvärme).
- Ny undercentral.
- Lägenhetsrenoveringar, bl a nya kök och badrum.
- Multimediainstallationer i alla lägenheter.
- Hiss dras upp till vind.
- Renovering av gårdsbalkonger.
- Ny stenläggning på gård samt installation av lanternin.
- Ombyggnad av källarutrymmen (uthyrningslokal, lägenhetsförråd, föreningslokal, teknikutrymmen mm).

4. Taxeringsvärde

Gällande taxeringsvärde som åsatts vid FFT 2010 framgår av tabellen;

Typ	Tax värde 2010	Fördel- ning
Bostäder	21 000 000	66%
Lokaler	10 929 000	34%
Totalt	31 929 000	100%

Ny taxering kommer eventuellt att åsättas 2012 p g a genomförda ombyggnader. Ny allmän fastighetstaxering kommer därutöver att ske 2013 (AFT 2011).

5. Föreningens anskaffningskostnad

Ursprunglig anskaffningskostnad 2009 56 191 460 kr.

6. Fastighetslån och insatser

Fastighetslån

Långivare	Kapitalskuld Kr	Ränta	Ränta Kr	Amort. Kr	Bindetid	Anm
Stadshypotek, lån 1	5 880 000	4,00%	235 200	0	rörligt	f n 2,13 %
Stadshypotek, lån 2	5 860 000	4,00%	234 400	0	2011-12-20	f n 2,34 %
Stadshypotek, lån 3	5 860 000	3,94%	230 884	0	2012-09-25	
Summa lån	17 600 000	3,98%	700 484	0		

Den antagna räntan för föreningens korta lån (lån 1-2) har som framgår av redovisningen lagts på en högre nivå än den nu utgående.

Uttagna pantbrev 2 000 000

Insatser

Ursprungligt erlagda insatser	31 191 400
Tillkommande insatser 1)	9 865 776
	<u>41 057 176</u>

1) Avser insatser för lgh 51,52,53 (vindsutbyggnad) samt lgh 12 (konvertering)

7. Föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Ränta och amortering	700 484	700 484
----------------------	---------	---------

Drift- och underhållskostnader

Fastighetsförvaltning	70 000	
Fastighetsskötsel	55 000	
Vatten och avlopp	50 000	
Uppvärmning	275 000	
El	15 000	
Sophämtning, grovsop	35 000	
Städning	35 000	
Försäkring	32 000	
Övrigt/oförutsett	20 000	
Löpande underhåll	<u>40 000</u>	627 000

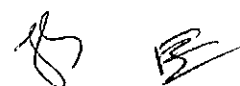
Avsättningar, skatt

Fond för yttre underhåll ¹⁾	95 787	
Fastighetsskatt ²⁾	124 914	
Tomträttsavgäld	350 000	
Inkomstskatt	<u>0</u>	570 701

Summa kostnader		1 898 185
-----------------	--	-----------

1) Enl föreningens stadgar skall 0,15 % av fastighetens tax värde avsättas per år. Bokföringsmässig post. I den ekonomiska planen upptas dock dubblerat belopp. En skälig avskrivning på byggnaden antas därmed komma att inrymmas i posten.

2) Beräknat utifrån 1 302 kr/lgh för bostäder och 1 % på tax värdet för lokaler.



8. Föreningens årliga intäkter

Hyresintäkter, bostad	28 464
Hyresintäkter, lokaler	1 093 286
Årsavgifter	776 435
Summa intäkter	1 898 185

9. Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

Nedan redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år samt ränteantaganden enligt nedan.

Därutöver redovisas en *känslighetsanalys* utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3 % i st för 2 % samt ett långsiktigt högre ränteantagande enligt nedan.

Ekonomisk prognos

Ränteantagen enligt nedan samt infationsnivå 2 %

	År 1 kr	År 2 kr	År 3 kr	År 4 kr	År 5 kr	År 6 kr	År 11 kr
Räntekostnader	700 484	700 484	700 484	700 484	700 484	700 484	700 484
Drift-och underhållskostnader	627 000	639 540	652 331	665 377	678 685	692 259	764 310
Avsättningar	95 787	97 703	99 657	101 650	103 683	105 757	116 764
Tomträttsavgäld	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	420 000
Fast skatt/avgift	124 914	127 412	129 961	132 560	135 211	137 915	152 269
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 898 185	1 915 139	1 932 432	1 950 071	1 968 063	1 986 414	2 153 827
Hyresintäkter, bostäder	28 464	29 033	29 614	30 206	30 810	31 427	34 697
Hyresintäkter, lokaler	1 093 286	1 115 152	1 137 455	1 160 204	1 183 408	1 207 076	1 332 710
Avgifter	776 435	770 954	765 363	759 661	753 845	747 912	786 420
- erforderlig förändring / år		-0,7%	-0,7%	-0,7%	-0,8%	-0,8%	8,8%
Summa intäkter	1 898 185	1 915 139	1 932 432	1 950 071	1 968 063	1 986 414	2 153 827
Överskott/resultat	0	0	0	0	0	0	0

Ränteantagande

Initialt 4 % för lån 1-2 och därefter oförändrad ränta

Känslighetsanalys

Förändrade ränteantaganden enligt nedan samt ett infationsantagande på 3 %/år

	År 1 kr	År 2 kr	År 3 kr	År 4 kr	År 5 kr	År 6 kr	År 11 kr
Räntekostnader	700 484	718 084	735 684	753 284	770 884	788 484	876 484
Drift- och underhållskostnader	627 000	645 810	665 184	685 140	705 694	726 865	842 636
Avsättningar	95 787	98 661	101 620	104 669	107 809	111 043	128 730
Tomträttsavgäld	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	455 000
Fast skatt/avgift	124 914	128 661	132 521	136 497	140 592	144 810	167 874
Inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0
Summa kostnader	1 898 185	1 941 216	1 985 010	2 029 590	2 074 979	2 121 202	2 470 723
Hyresintäkter, bostäder	28 464	29 318	30 197	31 103	32 036	32 998	38 253
Hyresintäkter, lokaler	1 093 286	1 126 085	1 159 867	1 194 663	1 230 503	1 267 418	1 469 285
Avgifter	776 435	785 814	794 945	803 823	812 439	820 786	963 185
- erforderlig förändring / år		1,2%	1,2%	1,1%	1,1%	1,0%	13,1%
Summa intäkter	1 898 185	1 941 216	1 985 010	2 029 590	2 074 979	2 121 202	2 470 723
Överskott/resultat	0	0	0	0	0	0	0

Ränteantagande

Initialt 4,5 % under 3 år för alla lån. Därefter ökning med 0,1 %-enh/år för alla lån.

10. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Plan	Typ	Area (kvm)	Andelstal alla %	Brf %	Insats alla (kr)	(kr/kvm)	Insats brf (kr)	Årsavgift (kr)	Hyra (kr)
11	1 tr	5 r,k. bkg	154	9,177	9,529	3 730 796	24 226	3 730 796	73 990	
12		4 r,k	138	8,353	8,673	3 343 181	24 226	3 343 181	67 340	
13		1 r,k,bkg	40	3,695		969 038	24 226			28 464
21	2 tr	5 r,k. bkg	160	9,432	9,794	3 935 687	24 598	3 935 687	76 041	
22		6 r,k. bkg	193	11,128	11,555	4 747 394	24 598	4 747 394	89 715	
31	3 tr	5 r,k. bkg	160	9,432	9,794	3 994 994	24 969	3 994 994	76 041	
32		6 r,k. bkg	193	11,128	11,555	4 818 847	24 968	4 818 847	89 715	
41	4 tr	5 r,k. bkg	162	9,526	9,892	4 104 735	25 338	4 104 735	76 804	
42		6 r,k. bkg	193	11,128	11,555	4 889 969	25 337	4 889 969	89 715	
51	5 tr	3 r,k. altan	93	6,216	6,454	2 388 240	25 680	2 388 240	50 113	
52		2 r,k. altan	56	4,393	4,562	1 438 080	25 680	1 438 080	35 421	
53		3 r,k. altan	97	6,393	6,638	2 490 960	25 680	2 490 960	51 540	
Totalt			1 639	100,000	100,000	40 851 921		39 882 883	776 435	28 464

Kontraktssituationen för lokalerna framgår av nedanstående tabell;

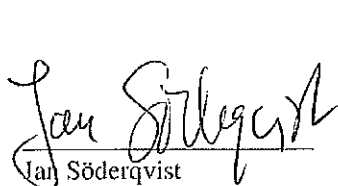
Nr	Läge	Typ	Lokal- area	Hyresgäst	Hyra 2011 inkl tillägg	Kr/kvm	Löptid	Index	Förläng- ning
117	Bv,kv	Bankkontor	301	SEB	758 955	2 521	2012-09-30	ja	3 år
118	Bv,kv	Café	51	Thomas & Hanna AB	152 702	2 994	2013-09-30	ja	3 år
119	Kv	Lager ¹⁾	86	Vakant		-			
120	Bv,kv	Butik	45	Stinas Bageri	181 629	4 036	2013-09-30	ja	3 år
			483		1 093 286				

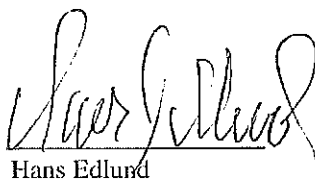
1) Den vakanta källarlokalen utgör del av en fd gallerilokal som delvis kommer att tas i anspråk för föreningens gemensamma utrymnen. Lokalens area har bedömts. Lokalen kan komma att nyttjas av föreningen varför något hyresvärde inte åsatts.

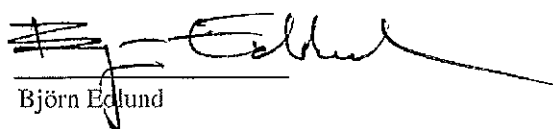
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs 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 rekommenderas att teckna en hemförsäkring med så kallat bostadsrättstillägg.
- F. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll
- G. I planen redovisade boareor baseras bl a på tidigare uppmätning. Nyttillkommande vindslägenheter har endast beräknats på ritningsunderlag då de inte är färdigställda. Eventuella avvikelser från den sanna boarean enligt Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- H. 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 förhållanden.
- I. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2011-12-18


Jan Söderqvist


Hans Edlund


Björn Edlund

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Tre Backar*, organisationsnummer 769600-4691 i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

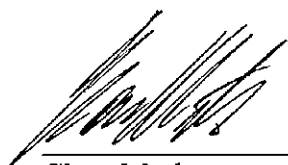
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan
 Registreringsbevis
 Stadgar
 Ekonomisk plan, tidigare registrerad 2010-03-04
 Bevakningslista avtalstider, lokaler
 Budget
 FDS

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagen 3:2, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av Bolagsverket.

Stockholm 2011-12-22



Claes Mörk
 Jur.kand.



Ole Lien
 Byggnadsingenjör

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