

Ekonomisk Plan
Bostadsrättsföreningen
Ölänningen 2
org.nr 769641-2498

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar
- E. Beräknade löpande intäkter
- F. Resultat- och kassaflödesprognos
- G. Nyckeltal
- H. Lägenhetsredovisning
- I. Ekonomisk prognos
- J. Kassaflöde
- K. Känslighetsanalys
- L. Särskilda förhållanden

Bilaga:

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Teknisk utredning inklusive underhållsplan för åren 2025-2075

Beslut i ärendet om godkännande av föreningens val av intygsgivare

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ölänningen 2, org.nr 769641-2498, Stockholms kommun, som registrerades hos Bolagsverket den 18 maj 2022, har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har genom upplåtelsen. En medlem som har en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen grundar sig på beräknad kostnaden för föreningens hus. Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

Bostadsrättsföreningen kommer under kvartal 1 2025 att förvärva tomträtten till fastigheten Stockholm Ölänningen 2 (nedan benämnd Fastigheten) som består av 10 stycken lägenheter. Lägenheterna ligger i ett sådant samband att en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna kan ske. Bygglov är beviljat den 13 december 2024 och startbesked kommer att skickas in under januari 2025.

Tomträttsavtalet ingicks år 2004. Den årliga tomträttsavgälden uppgår enligt avtalet till 44 500 kronor. Enligt kommunfullmäktiges beslut den 20 mars 2017 skall en särskild nedsättning gälla de fyra första åren:

2024-07-01—2025-06-30 årsavgäld 32 800 kronor

2025-07-01 – 2026-06-30 årsavgäld 35 700 kronor

2026-07-01 – 2027-06-30 årsavgäld 38 600 kronor

2027-07-01 – 2028-06-30 årsavgäld 41 600 kronor

Fr o m år 5 har hänsyn tagit till en ökning av årsavgälden. I ekonomisk prognos, avsnitt I, år 5 -20, har årsavgälden ökats med 3 000 kr per år.

Fastigheten är tomställd.

Fastigheten har under 2024 genomgått en teknisk utredning. Utifrån utförd utredning har en underhållsplan för de kommande 50 åren upprättats. Föreningens avsättning till underhållsfond de kommande 20 åren baserar sig på de underhåll som beräknas utföras under denna period.

Föreningen bedriver sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en så kallad äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten förvärvas genom köp av samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Stämman 200, org.nr 769641-2514. Bostadsrättsföreningen Stämman 200 har förvärvat tomträtten till Fastigheten och är uppdragsgivare för den byggnation som pågår på Fastigheten. Samtliga andelar i Bostadsrättsföreningen Stämman 200, skall övergå till att ägas av Bostadsrättsföreningen Ölänningen 2 genom fusion enligt separat avtal mellan föreningarna. Fusionen beräknas vara klar under kvartal 1 2025. När fusionen är klar kommer Fastigheten att överföras till Bostadsrättsföreningen Ölänningen 2. Överföringen sker till skattemässigt tillika bokförda värdet om 15 075 000 kr. För det fallet att bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer det övertagna skattemässiga värdet, 15 075 000 kr, med tillägg för entreprenadkostnader samt övriga anskaffningskostnader ligga

till grund för beräkning av eventuell skattepliktig vinst. Skatten blir aktuell att betala bara om föreningen ändrar syfte och säljer sin fastighet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr.

Fastigheten innehåller idag åtta stycken lägenheter. Bygglov har erhållits för att utveckla ytterligare två lägenheter. Entreprenadkontrakt som är tecknat är ett s k "Delad utförandeentreprenad". Innebär att Brf Ölänningen 2 upphandlar utförandeentreprenad av underleverantörer.

Projektet finansieras av bostadsutvecklaren LKV Vinds- och lokalutveckling AB, org.nr 559471-5194.

LKV Vinds- och lokalutveckling AB, 559471-5194, har i avtal gentemot föreningen garanterat att förvärva eventuellt osålda lägenheter senast sex månader efter dagen för slutbesked.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt kommer att ske så snart föreningens ekonomiska plan registrerats av Bolagsverket. Upplåtelse beräknas ske fr o m februari 2025. Inflyttning av lägenhet nummer 1-8 kan ske fr o m februari 2025. Inflyttning av lägenhet 9 och 10 beräknas ske under kvartal 2 2025.

Lägenhet 9 och 10 får upplåtas till juridisk person vilket även framgår av föreningens stadgar.

Föreningens stadgar för Brf Ölänningen 2 tillåter andrahandsuthyrning. Ansökan behöver godkännas av styrelsen och uthyrning får inte ske för kortare tid än 3 månader.

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 7 849 000 kronor. Varav mark utgör 4 029 000 kronor och byggnad 3 820 000 kronor.

Alla belopp anges i svenska kronor (SEK).

B. Beskrivning av Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Ölänningen 2
Adress:	Solbergsvägen 49 i Bromma
Tomt:	Tomträtt. Tomtareal 769 kvm
Bostadsareal (BOA):	397,5 kvm (lgh 1-8, 335 kvm + lgh 9 och 10, 62,5 kvm)
Fastighetens bruttoarea (BTA):	535 kvm
Antal bostadslägenheter:	10
Byggnadsår:	Ursprungligt byggår 1937 och ombyggnadsår 1990. Stambytt under perioden 2019-2022
Typ:	Flerbostadshus av sten i tre våningar. Vind med två lägenheter. Källare två lägenheter och teknikrum.
Källare:	Två st lägenheter, teknikrum och tvättstuga.
Grund:	Murad
Stomme:	Betong
Bjälklag:	Betong
Tak:	Tegel
Fasad:	Puts
Fönster:	Isolerrutor från 2020
Ventilation:	Mekanisk (endast frånluft, utan värmeåtervinning).
Uppvärmning:	Fjärrvärme
Balkonger:	Två lägenheter på våning 2 har balkong.
Hiss:	Finns ej

Parkering: 3 st på tomten

Lägenheterna:

Lägenhetsyta: 28,5 kvm – 53 kvm.

Golv: Vardagsrum – parkett och plastmatta

Kök – plastmatta

Sovrum – plastmatta

Badrum – plastmatta

Kök: Rostfri diskbänk, elspis, kyl och frys, skåp- och bänkinredning med målade luckor, köksfläkt.

Planbestämmelser:

Detaljplan: Stadsplan. Akt 0180-563

Servitut och gemensamhetsanläggningar: Saknas

Installationer:

Vatten: Husen är anslutna till Stockholms Stad Vatten.

Avlopp: Anslutet till nät tillhörande Stockholms Stad

Värme och ventilation: Fjärrvärme, Norrenergi AB.

El: Elnät Ellevio AB

TV/tele/bredband: Fastigheten är ansluten till fibernät.

Allmänna och gemensamma utrymmen i och i anslutning till huset:

Renhållning: Gemensamt kärl på tomt

Tvättstuga: Gemensam tvättstuga i källarplan.

Parkering: 3 st på tomten.

C. Slutlig kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningsvärde	Kronor	Kr/BTA
Anskaffningsutgift fastighet	15 075 000	28 443
Anskaffning brf-andelar	8 051 874	15 192
Produktionskostnad	2 438 625	4 601
Övriga såsom lagfart, anslutningsavgifter, bygglov, fusionskostnader, intygsgivare, registreringskostnader, el under byggtid, fastighetsskatt t o m fastställt värdeår, m m	1 000 000	1 887
Summa slutlig anskaffningsutgift	26 565 499	50 124

D. Beräknade löpande kostnader, avsättningar och utbetalningar

Kapitalkostnad och amortering

Finansieringsplan

Föreningen har inga banklån.

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av föreningens hus. Avsättning till yttre underhåll ska ske enligt underhållsplanen. Avsättning har skett med 597 kr per kvm BOA.

Kapitalkostnader

Avskrivningar, 278 846 kr per år.

Avskrivningar sker enligt en komponentuppdelad teknisk underhållsplan för byggnad. Föreningen avser att tillämpa K3-regelverket som avskrivningsmetod med nyttjandeperiod om 15-100 år.

Föreningens driftkostnader	Kr/år	Kr/BTA
Avfallstaxa	13 286	25
Vatten- och avlopp	28 141	53
El uppvärmning fastighet inkl. förbrukn gemensamma ytor	60 204	113
Fastighetsförsäkring	18 840	35
Ekonomisk förvaltning	18 750	35
Övrigt	10 000	19
Tomträttsavgäld	32 800	61
Fastighetssavgift	17 240	32
Summa	199 261	372

Avfallstaxan är beräknad utifrån faktura från Stockholm Vatten och Avfall. Tömning av föreningens restavfall och matavfall sker en gång per vecka.

Vatten och avlopp är beräknad utifrån faktura från Stockholm Vatten och Avfall.

El uppvärmning och gemensamma ytor är beräknad utifrån uppgift från Ellevio och Norrenergi.

Fastighetsförsäkring är beräknad utifrån befintlig fastighetsförsäkring.

Ekonomisk förvaltning är beräknad utifrån offert från redovisningsbyrå.

Övrigt är en reserv. Inget underlag ligger till grund för beräkningen.

Fastighetsskatt och fastighetsavgift är beräknad enligt Skatteverkets gällande regler för inkomstår 2025.

Bostadsrättshavare av bostad tecknar eget avtal med leverantör och svarar själv för kostnaden avseende:

Bostadsrättshavares driftskostnader	Kr/år	Kr/månad
El för uppvärmning och hushållsel (beräknat på en förbrukning om 2000 kWh/år)	9 893	824
Kabel-TV abonnemang	5 388	449
Hemförsäkring	2 016	168
Övrigt	3 000	6
Summa	20 297	1 691

Obligatoriska tillägg: 100 kr/månad, avser balkongtillägg för lägenhet 5 och 6.

Parkering: Föreningen disponerar även 3 parkeringsplatser som hyrs ut för 950 kr/månad.

El för hushållsel är beräknad utifrån Konsumenternas Energimarknadsbyrås elförbrukning för en mindre lägenhet, som en etta eller en mindre tvåa. Priset har baserats på Ellevio AB's och GodEl i Sverige AB's priser för augusti månad 2024. **Kabel-TV abonnemang** är hämtat från Telia Bredband 500/500 + TV (37 kanaler). Kostnaden kommer givetvis att påverkas av vilka val bostadsrättshavaren gör.

Hemförsäkring är hämtad från Gjensidige Forsikring. Kostnaden kommer givetvis att påverkas av vilka val bostadsrättshavaren gör.

E. Beräknade löpande intäkter

Intäkter		
Årsavgifter bostäder	439 161	
Parkeringsplatser (3 st á 950 kr/månad)	34 200	
Summa beräknade intäkter år 1	473 361	

I årsavgiften ingår balkongtillägg för lägenhet 5 och 6. Balkongtillägget utgår för närvarande med 1 200 kr per år och lägenhet. Balkongtillägget får max uppgå till 2,5 % av prisbasbeloppet.

Föreningen disponerar även 3 parkeringsplatser som hyrs ut för 950 kr/månad.

F. Resultat- och kassaflödesprognos

Resultatprognos	Kr/år	Nyckeltal 1)
Intäkter		
Årsavgifter	436 761	1 099
Balkongtillägg	2 400	-
Parkeringsplatser	34 200	86
Summa intäkter	473 361	1 185
Kostnader		
Driftskostnader	- 199 261	- 501
Ränta	-	-
Avskrivningar	- 278 846	- 701
Summa kostnader	- 478 107	- 1 203
Årets resultat	- 4 746	- 12
Avsättning till underhållsfond	- 237 500	- 597
Kassaflödesprognos		
Summa intäkter	473 361	1 185
Summa kostnader	- 478 107	- 1 203
Återföring avskrivningar	278 846	701
Kassaflöde från löpande drift	274 100	690
Amorteringar	-	-
Summa kassaflöde	274 100	690
Area upplåten med bostadsrätt		
Bostadsarea	397,5	

1) kronor per kvm BOA upplåten med bostadsrätt

G. Nyckeltal

	Kr/år	Per upplåten BOA
Insatser och upplåtelseavgift	26 565 499	66 831
Driftskostnader	199 261	501
Årsavgift	436 761	1 099
Kassaflöde	274 100	690

H. Lägenhetsredovisning

<i>Lägenhetsförteckning</i>							
Lgh #	Rum o kök	Boa	Andel	Insats	Upplåtelseavgift	Månadsavgift	Årsavgift
1. Solbergsvägen 49, lgh 1001	1	34	8,55%	1 870 266	340 002	3 113	37 358
2. Solbergsvägen 49, lgh 1002	2	51	12,83%	2 805 387	510 000	4 670	56 037
3. Solbergsvägen 49, lgh 1003	1	38	9,56%	2 090 276	379 998	3 479	41 753
4. Solbergsvägen 49, lgh 2001	1	34	8,55%	1 870 266	390 002	3 113	37 358
5. Solbergsvägen 49, lgh 2002	2	51	12,83%	2 805 387	610 000	4 770	57 237
6. Solbergsvägen 49, lgh 2003	1	38	9,56%	2 090 276	479 998	3 579	42 953
7. Solbergsvägen 49, lgh 3001	2	53	13,33%	2 915 393	579 999	4 853	58 235
8. Solbergsvägen 49, lgh 3002	2	36	9,06%	1 980 271	410 000	3 296	39 556
9. Solbergsvägen 49	1	28,5	7,17%	1 567 713	500 000	2 610	31 315
10. Solbergsvägen 49	2	34	8,55%	1 870 266	500 000	3 113	37 358
		397,5	100%	21 865 500	4 699 999	36 597	439 161

Årsavgifternas fördelning

Årsavgifterna fördelas efter lägenheternas andelstal i enlighet med vad stadgarna föreskriver. I lägenhet 5 och 6 ingår balkongtillägg med 1 200 kr per lägenhet.

I. Ekonomisk prognos

<i>Ekonomisk prognos för årsavgifter</i>								
Lån	-	-	-	-	-	-	-	-
Utgifter / år	1	2	3	4	5	6	10	20
Räntekostnad	-	-	-	-	-	-	-	-
Amortering	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftskostnad	199 261	206 146	213 169	220 433	227 841	235 398	267 167	358 524
Fondering UH-fond	237 500	242 250	247 095	252 037	257 078	262 219	283 834	345 993
Totalt	436 761	448 396	460 264	472 469	484 919	497 617	551 002	704 517
Inbetalningar								
Årsavgift	436 761	445 496	454 406	463 494	472 764	482 219	521 970	650 368
Balkongtillägg lgh 5 och 6	2 400	2 448	2 497	2 547	2 598	2 650	2 868	3 496
Parkering	34 200	34 884	35 582	36 293	37 019	37 760	40 872	49 823
Summa inbetalningar	473 361	482 828	492 485	502 334	512 381	522 629	565 710	703 687
Kassa								
Kassabehållning	36 600	34 432	32 221	29 865	27 462	25 012	14 709	830
Kassabehållning inkl uh-fond	274 100	276 682	279 316	281 902	284 540	287 231	298 543	345 162
Accumulerad kassa inkl uh-fond	274 100	550 782	830 098	1 112 000	1 396 540	1 683 770	2 860 694	6 087 467
Antaganden								
Ränta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Resultat								
Bokföringsmässigt resultat	- 242 246	- 244 414	- 246 625	- 248 981	- 251 384	- 253 834	- 264 137	- 279 676
Varav avskrivning	278 846	278 846	278 846	278 846	278 846	278 846	278 846	278 846

J. Kassaflödesprognos

<i>Kassaflödesprognos</i>	1	2	3	4	5	6	10	20
Summa Intäkter	473 361	482 828	492 485	502 334	512 381	522 629	565 710	703 687
Summa Kostnader	- 478 107	- 484 992	- 492 015	- 499 279	- 506 687	- 514 244	- 546 013	- 637 370
Återföring avskrivningar	278 846	278 846	278 846	278 846	278 846	278 846	278 846	278 846
Kassaflöde från löpande drift	274 100	276 682	279 316	281 902	284 540	287 231	298 543	345 162
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa kassaflöde	274 100	276 682	279 316	281 902	284 540	287 231	298 543	345 162
Accumulerat kassaflöde exklusive								
förändringar rörelsekapital	274 100	550 782	830 098	1 112 000	1 396 540	1 683 770	2 860 694	6 087 467
Avskrivningar + avsättningar till underhållsfond	516 346	521 096	525 941	530 883	535 924	541 065	562 680	624 839

K. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys								
År	1	2	3	4	5	6	10	20
Nettoavgift enligt prognos	439 161	447 944	456 903	466 041	475 362	484 869	524 838	653 864
Om ränta								
Årsavgift om samma inflation men ränta +1%-enhet	439 161	447 944	456 903	466 041	475 362	484 869	524 838	653 864
Årsavgift om samma inflation men ränta +2%-enhet	439 161	447 944	456 903	466 041	475 362	484 869	524 838	653 864
Årsavgift om samma inflation men ränta -1%-enhet	439 161	447 944	456 903	466 041	475 362	484 869	524 838	653 864
Om inflation								
Årsavgift om samma ränta men inflation +1%-enhet	452 764	461 396	470 711	480 215	489 910	499 798	541 368	674 999
Årsavgift om samma ränta men inflation +2%-enhet	456 631	465 880	475 324	484 940	494 759	504 774	546 878	682 045
Årsavgift om samma ränta men inflation -1%-enhet	434 793	443 460	452 300	461 316	470 513	479 893	519 328	646 819

L. Särskilda förhållanden

1. Bostadsrättshavarna skall erlägga insats och upplåtelseavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Upplåtelseavgifter, överlåtelseavgifter och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen.

2. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättningar till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgiften uttas efter varje lägenhets andelstal. Andelstalet är hänförligt till varje lägenhetsyta i föreningen. Månadsavgiften skall erläggas månadsvis i förskott.

3. Det åvilar varje bostadsrättshavare att själva ombesörja abonnemang förhushållsel, telefon, tv-abonnemang och hemförsäkring för sin individuella lägenhet.

Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad, till det inre underhållet, hålla lägenheten i gott skick i enlighet med föreningens stadgar.

4. Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan lägenhet 9 och 10 i sin helhet är färdigställda. Bostadsrättshavare erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Bostadsrättsinnehavare till lägenhet nr 9 och 10 skall utan särskild ersättning hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för entreprenörens utförande av efterarbete, garantiarbete och andra arbeten.

5. Angiven boarea hänför sig till uppmätt area på ritning. Avvikelse påverkar inte fastställda insatser.

6. Alla medlemmar äger rätt att uthyra sin lägenhet i andrahand. Uthyrning i andrahand får inte inverka på möjligheten att tillsätta en fullsatt styrelse för föreningen. Andrahandshyresgäster skall följa föreningens ordningsregler. Avgift för andrahandsuthyrning får tas ut. Ansökan behöver godkännas av styrelsen och uthyrning får inte ske för kortare tid än 3 månader.

7. Föreningen övertar förvaltningen i samband med att lägenhet 9 och 10 är slutbesiktigade och klara samt att tillträde har skett.

Säljaren skall under tiden fram till tillträdet svara för samtliga drifts-, och underhållskostnader samt försäkring av fastigheterna. Årsavgiften tillfaller säljaren oavkortat under motsvarande period, förutom den del som avsätts till yttre fond.

Stockholm digitalt signerad

Undertecknas av samtliga styrelseledamöter

Victor Lindblom

Jacob Ernlöthsson

Annika Lindblom