

2014 05 20

**Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Pilberget i Stockholm
med organisationsnummer 769603-9820.**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräknade löpande kostnader och intäkter
- F. Nyckeltal
- G. Ekonomisk prognos
- H. Känslighetsanalys
- I. Redovisning av lägenheterna
- J. Särskilda förhållanden

u
msz

Kapitel A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Pilberget (769603-9820) som har registrerats hos Patent- och Registreringsverket den 24:e februari 1999, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av ett flerbostadshus i sex plan samt hel källarvåning. Bostadshuset inrymmer 49 stycken bostadslägenheter, 46 bostadsrätter och 3 hyresrätter. Huset är uppfört 1927 och är beläget utmed södra sidan av Bergsgatan på östra delen av Kungsholmen.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader. Föreningen förvärvade fastigheten 2001 01 16.

Följande reviderade ekonomiska plan är upprättad med anledning av att föreningen upplåtit 3 st nya bostadsrättslägenheter på vindsvåningen med nr 431223, 431224 och 431225. De nya lägenheternas boarea är totalt 348 m². Dessutom har två hyresrätter konverterats till bostadsrätter under perioden. Förhållandena i planen avser efter inflyttning i vindslägenheterna. Vindsprojektet färdigställdes och inflyttning i skedde i juni 2011.

Föreliggande ekonomiska plan har upprättats av föreningens styrelse och ersätter en tidigare ekonomisk plan upprättad i december år 2000.

Kapitel B. Beskrivning av fastigheten

1. Allmänt

Försäkring	Fastigheten är fullvärdesförsäkrad, inkl. rättsskydd, i en ADE-försäkring
Fastighetsbeteckning	Stockholm Fikonträdet 21
Upplåtelseform	Äganderätt
Förvärvstidpunkt	16 januari 2001
Adress	Bergsgatan 31, Pilgatan 28
Kommun	Stockholm
Tomtareal	932 m ²
Bostadsareal (BOA)	3494 m ²
Lokalareal (LOA)	474 m ² (42 m ² upplåts för kaféörelse, resterande som garage och förråd)
Servitut/nyttjanderätt	Last avtalsservitut Byggnadsförbud Förmån avtalsservitut Byggnadsförbud Last officialnyttjanderätt Tunnelbana expr fullbordad

w
dmz

Taxeringsvärde (2013)	73 710 000 kr varav byggnadsvärde 32 400 000 kr, markvärde 41 310 000 kr.
Typkod:	320, hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
Värdeår	1952

2. Byggnaden

Byggnadens typ	Bostadshus i 6 våningar samt hel källarvåning och underbyggd gård.
Antal bostadslägenheter	49 st
Antal lokaler	2 st (1 st café samt 1 garage)
Antal P-platser	8 st
Byggnadsår	1927
Undergrund	Berg
Grundläggning	Grundmurar av betong
Bjälklag	Bjälklag över källare av betong med stålbalkar övriga i trä
Ytterväggar	Tegel
Yttertak	Plåt svartmålad
Fönster	2-glas kopplade 2-lufts träbågar, inåtgående med utanpåliggande spanjolett alternativt vred
Fasader	Putsade med viss ornamentering. Sockel i natursten. Samtliga lgh plan 1 har erbjudits att uppföra balkong
Entré	Entrépartier med pardörrar i rutmönstrat trä och glas
Trapphus	Svängda trapplöp och planer i kalksten. Putsade och målade väggar.
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation	Självdragsventilation med tilluft via badrum samt spaltventiler i flera rum, stockholmsventilation samt ventiler i skafferiskåpen.
Stomme	Träreglar vind/tak. Putsad fasad. Väggar av stenmtrl (ej tegel).
Bjälklag	Bjälklag över källare av betong med stålbalkar övriga i trä
Yttertak	Plåt målade svart, papp saknas
Takrännor	Målade plåt
Stuprör	Målade plåt
Fönster	2-glas kopplade 2-lufts träbågar, inåtgående med utanpåliggande spanjolett alternativt vred.

W
DMZ

Fasader	Putsade med viss ornamentering. Sockel i natursten
Gård	Asfalt
Balkonger	Betongplatta på stålbalk med räcken i aluminium
Tvättstuga	Tvättstuga i källaren
Hiss	Linhissar med maskinrum i källaren
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation	Självdraagsventilation med tilluft via badrum, stockholmsventilation samt ventiler i skafferlskåpen
Sophantering	Ja, Stockholms stad
Lägenhetsförråd	Av stål i källarvåning
Installationer	Kommunalt vatten och avlopp, växelström, kabel-TV, kodlås

3. Lägenheter

Lägenhetsdörrar	Trä. Brandförstärkta enligt norm 2012.
Väggbehandling	Tapet alternativt målad väv
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändig golv	Ekparkett i vardagsrum och hall i övriga rum linoleummatta.
Kök	Spis eller gasspis, kyl, frys, snickerier delvis från byggnadsåret, rostfri diskbänk med blandare, stänkskydd ovan diskbänk i kakel. Målade väggar och målade tak.
Badrum	Fristående badkar, tvättställ med blandare. Klinker på golv med golvbrunn. Väggar klädda med kakel runt badkar och tvättställ i övrigt målade puts ovan kakel.
WC	Målat betonggolv och målade väggar, wc-stol och tvättställ med enbart kallvatten.

W
dmz

Kapitel C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Anskaffningskostnader	
Köpeskilling	39 148 200
Avsatta medel för renovering & underhåll	8 000 000
Föreningsbildning	469 750
Lagfart	588 048
Pantbrevskostnader	111 800
Kostnader för renovering och underhåll*	14 240 474
Summa	62 558 272

* Dessa kostnader avser större renovering & underhåll som inte har finansierats av årsavgifterna.

Kapitel D. Finansieringsplan

Finansiering	
Insatser samt upplåtelseavgifter	49 462 772
Lån	13 095 500
Summa	62 558 272

Föreningen har per den sista december 2013 en ansamlad förlust på ca 5,2 miljoner kr.

Lån per 2014-05-03

Bank	Lånenummer	Bindningstid	Villkorsändring	Skuld	Ränta	Räntekost	Amort.
Stadshyp.	02-412408	3 mån ränta	2014-06-19	4 775 000	2,08%	99 320	0
Nordea	39788501362	3 mån stibor + 0,77%	2014-12-17	8 320 500	2,34%	194 700	0
TOTALT				13 095 500	2,25%	294 020	0

W
2014-05-03

Kapitel E. Beräknade löpande kostnader och intäkter

Löpande intäkter	2014
Hysesintäkter	195 696
Intäkter för hyra av garage	187 200
Hyra från lokaler inkl. fastighetskatt	103 956
Avgifter brf	1 696 682
Övriga intäkter (bredband)	42 000
Summa intäkter	2 225 534

Driftskostnader	
Fastighetsskötsel	248 000
Reparationer & underhåll	450 000
Taxebundna kostnader	656 000
Fastighetsförsäkring	53 000
Övriga driftskostnader	50 000
Styrelse & revisionsarvode	83 000
Sociala avgifter	22 000
Övriga kostnader	102 000
Summa driftskostnader	1 664 000

Kapitalkostnader	
Räntekostnader	294 020
Amortering	0
Summa kapitalkostnader	294 020

Fastighetsavgift 89 000

Summa totala kostnader 2 047 020

Resultat/överskott 178 514

Avsättningar till yttre fond 221 130

Enligt föreningens stadgar skall 0,3% av taxeringsvärdet sättas av till yttre underhållsfond

Kapitel F. Nyckeltal

	Total	Yta	Nyckeltal (KR/Kvm)
Anskaffningskostnader per kvm för hela ytan	62 558 272	3 968	15 766
Anskaffningskostnad per kvm för brf:er	62 558 272	3 311	18 894
Belåning per kvm år 1	13 095 000	3 311	3 955
Insats/upplåtelseavgift per kvm år 1	49 462 772	3 311	14 939
Driftskostnader per kvm år 1	1 664 000	3 311	503
Årsavgift per kvm år 1	1 696 682	3 311	512

Totala antalet kvm med bostadsrätt upplåten boarea är 3 311

ur
mo2

Kapitel G. Ekonomisk prognos

År	1	2	3	4	5	6	11
Driftskostnader	1 664 000	1 688 960	1 714 294	1 740 009	1 766 109	1 792 601	1 931 140
Kapitalkostnader							
Räntor	294 020	301 197	307 744	314 292	320 840	340 483	405 961
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Summa	294 020	301 197	307 744	314 292	320 840	340 483	405 961
Fastighetsavgift	89 000	89 890	90 789	91 697	92 614	93 540	98 311
Summa kostnader före avsättningar till yttre fond	2 047 020	2 080 047	2 112 828	2 145 998	2 179 562	2 226 623	2 435 412
Avsättningar till fond	221 130	223 341	225 575	227 830	230 109	232 410	244 265
Summa kostnader efter avsättningar till yttre fond	2 268 150	2 303 388	2 338 402	2 373 828	2 409 671	2 459 033	2 679 677
Hysesintäkter	195 696						
Intäkter för hyra av garage	187 200						
Hyra från lokaler inkl. f-skatt	103 956						
Övriga intäkter	42 000						
Summa intäkter exkl brf-avgift	528 852	536 785	544 837	553 009	561 304	569 724	613 754
Nettokostnader efter avsättningar till yttre fond	1 739 298	1 766 603	1 793 566	1 820 819	1 848 367	1 889 310	2 065 923
Nödvändig nivå på brf-avgifter	1 739 298	1 766 603	1 793 566	1 820 819	1 848 367	1 889 310	2 065 923
Per kvm	525	534	542	550	558	571	
Beräkningsunderlag							
Taxeringsvärde, byggnad	32 400 000						
Taxeringsvärde, mark	41 310 000						
Summa tax-värde	73 710 000	74 815 650	75 937 885	77 076 953	78 233 107	79 406 604	85 543 464
Antaganden							
Ränta *	2,2452%	2,30%	2,35%	2,40%	2,45%	2,60%	3,10%
Årlig ökning av driftkostnad:	1,5%						
Årlig ökning av fastighetsavgift/skatt:	1%						
Årlig ökning av taxeringsvärde:	1,5%						
Årlig ökning av hyresintäkter:	1,5%						
Total bostadsrättsarea:	3 311						

* Räntan är beräknad som en procentsats för det två lånen för att förenkla prognosen.

W
dnz

Kapitel H. Känslighetsanalys

Känslighetsanalys	År 1	2	3	4	5	6	11
Ekonomisk prognos							
Grundalternativ (*1)							
Nettokostnader	1 739 298	1 766 603	1 793 566	1 820 819	1 848 367	1 889 310	2 065 923
Per kvm	525	534	542	550	558	571	624
Ekonomisk prognos, men inflation +1% (*2)							
Nettokostnader, kr	1 739 298	1 780 166	1 821 212	1 863 084	1 905 803	1 962 484	2 226 914
Per kvm och år	525	538	550	563	576	593	673
Ändring av nödvändig nivå på brf-avgift	0,0%	0,7%	1,5%	2,4%	3,2%	3,9%	7,9%
Ekonomisk prognos, men låneränta +1% (*3)							
Nettokostnader, kr	1 739 298	1 897 558	1 924 521	1 951 774	1 979 322	2 020 265	2 196 878
Per kvm och år	525	573	581	589	598	610	664
Ändring av nödvändig nivå på brf-avgift	0%	7,3%	7,2%	7,1%	7,2%	6,8%	6,4%
Ekonomisk prognos, men låneränta +2% (*4)							
Nettokostnader, kr	1 739 298	2 028 513	2 055 476	2 082 729	2 110 277	2 151 220	2 327 833
Per kvm och år	525	613	621	629	637	650	703
Ändring av nödvändig nivå på brf-avgift	0%	14,8%	14,6%	14,4%	14,2%	13,8%	12,7%

(*1) utgångspunkten är den ekonomiska prognos som återfinns i kapitel G.

(*2) utgångspunkten är den ekonomiska prognos som återfinns i kapitel G, plus en ökning av driftskostnader, intäkter exkl brf-avgifter samt taxeringsvärde med 1%, med start år 2.

(*3) utgångspunkten är den ekonomiska prognos som återfinns i kapitel G, plus en ökning av räntan med 1%, med start år 2

(*4) utgångspunkten är den ekonomiska prognos som återfinns i kapitel G, plus en ökning av räntan med 2%, med start år 2

Handwritten signature

Kapitel I. Redovisning av lägenheterna

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters boarea, andelstal, insatser mm.

Till årsavgifterna kommer kostnader för hushållsel och hemförsäkring.

Vid föreningens bildande beslöts att dåvarande hyresnivåer per lägenhet i förhållande till totala hyresintäkter skulle vara grundprincipen för beräkning av andelstalen. Årsavgiften fördelas på bostadsrättshavarna i förhållande till lägenhetens andelstal.

lägenhetsnum mer	Typ	Kvm	Andelstal	Insats/upplåtelse avgift	Årsavgift	Månads avgift
431176	brf	47	1,57%	559 734	26 689	2 224
431177	brf	65	2,00%	774 101	33 893	2 824
431178	brf	57	1,75%	678 827	29 725	2 477
431179	brf	46	1,54%	547 825	26 123	2 177
431180	brf	78	2,28%	928 921	38 681	3 223
431181/82	brf	146	4,43%	1 785 743	75 169	6 264
431183	brf	23	0,84%	281 316	14 200	1 183
431184	brf	120	3,46%	1 467 734	58 760	4 897
431185	brf	78	2,28%	954 027	38 681	3 223
431186	brf	110	3,17%	1 380 829	53 861	4 488
431187	Hyresrätt	36	0,00%	0	45 012	3 751
431188	brf	23	0,84%	288 719	14 200	1 183
431189	brf	120	3,46%	1 503 358	58 760	4 897
431190	brf	78	2,28%	979 133	38 681	3 223
431191	brf	110	3,17%	1 416 234	53 861	4 488
431192	brf	36	1,26%	463 495	21 307	1 776
431193	brf	23	0,84%	296 122	14 200	1 183
431194	brf	120	3,46%	1 544 983	58 760	4 897
431195	brf	78	2,28%	1 004 239	38 681	3 223
431196	brf	110	3,17%	1 451 640	53 861	4 488
431197	brf	36	1,26%	475 082	21 307	1 776
431198	brf	23	0,84%	307 889	14 200	1 183
431199	brf	120	3,46%	1 583 608	58 760	4 897
431200	brf	78	2,28%	1 029 345	38 681	3 223
431201	brf	98	2,83%	1 324 823	47 983	3 999
431202	brf	32	1,12%	432 595	18 934	1 578
431203	brf	21	0,73%	270 372	12 351	1 029
431204	brf	108	3,12%	1 460 000	52 882	4 407
431205	brf	71	2,15%	865 538	36 473	3 039
431206	brf	85	2,49%	2 675 000	42 214	3 518
431207	Hyresrätt	77	0,00%	0	80 412	6 701

W
dmz

431208	brf	70	2,12%	856 178	35 963	2 997
431209	brf	40	1,34%	489 245	22 715	1 893
431210	brf	73	2,21%	2 050 000	37 495	3 125
431211	Hysesrätt	70		0	70 272	5 856
431212	brf	40	1,34%	502 119	22 715	1 893
431213	brf	73	2,21%	916 368	37 495	3 125
431214	brf	70	2,12%	1 200 000	35 963	2 997
431215	brf	40	1,34%	514 994	22 715	1 893
431216	brf	73	2,21%	939 865	37 495	3 125
431217	brf	70	2,12%	923 771	35 963	2 997
431218	brf	40	1,34%	527 869	22 715	1 893
431219	brf	73	2,21%	963 361	37 495	3 125
431220	brf	63	1,94%	851 672	32 844	2 737
431221	brf	33	0,99%	2 480 000	16 850	1 404
431222	brf	65	2,00%	878 709	33 893	2 824
431223 *1	brf	141	4,12%	2 688 142	69 883	5 824
431224 *1	brf	118	3,45%	2 250 075	58 484	4 874
431225 *1	brf	89	2,60%	1 699 172	44 119	3 677
Total, bostäder		3 494	100,0%	49 462 772	1 892 378	157 698
Varav H-rätter		183			195 696	16 308
Varav brf		3 311			1 696 682	141 390
Lokal	Café	42			103 956	8 663
Lokal	Garage	432			187 200	15 600
Total lokal		474			291 156	24 263
Totala fastigheten		3 968		49 462 772	2 183 534	181 961

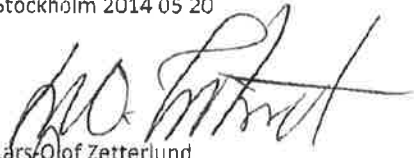
*1) Råvinden har upplåtits med en insats på 3 627 445 kr och en upplåtelseavgift på 1 372 555 kr, totalt 5 000 000 kr, vilken fördelats proportionellt i förhållande till vindslägenheternas respektive yta.


W
Amz


Kapitel J. Särskilda förhållanden

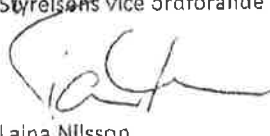
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges under kapitel I i detta dokument eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgifter kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämman.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget avtal för hushållsel.
4. Medlemmarna i föreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
6. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar


Stockholm 2014 05 20

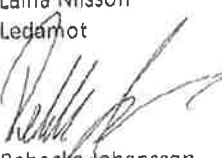

Lars-Olof Zetterlund
Styrelsens ordförande


Anne-Charlotte Karlsson
Styrelsens vice ordförande


Johannes Refnøberger
Ledamot


Laina Nilsson
Ledamot


Pernilla Larsson
Ledamot


Rebecka Johansson
Ledamot

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen, granskat förestående Ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Pilberget, Stockholms kommun, (org nr 769603-9820 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Planen är upprättad med anledning av att det skett nya upplåtelser och att styrelsen ansett att de ekonomiska förhållandena väsentligen förändrats. Vi har inte granskat de upplåtelser som ligger till grund för detta, dvs hyresrätterna och vindsvåningarna.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Förutsättningarna för registrering av föreliggande ekonomiska plan enligt 1 kap 5§ bostadsrättslagen föreligger härvid.

De uppgifter som lämnats i planen bedöms riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna.

Vi har vid intygsgivningen tagit del av föreningens:

Ekonomiska plan, daterad 2014-05-20

Stadgar, reg 2010-03-29

Registreringsbevis, daterat 2013-07-22

Fastighetsdatautdrag, daterat 2014-03-27

Underhållsplan i Excelfil, daterat 2012-10-01

Årsredovisning 2012

Hyreskontrakt avseende café

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2014-05-23


Tony Weidéskog


Peter Ljung

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