

Upprättad 2019-09-02

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Kinnekulle 4
Organisationsnr. 769627-1274

Kommun: Stockholm

NYCKELTAL

Köpeskilling	40376 kr/m ² Area
Förvärvskostnad inklusive underhållsfond och kassa	43745 kr/m ² Area
Insatser (genomsnitt)	41874 kr/m ² Boarea
Föreningslån vid 100% anslutning	6235 kr/m ² Area
Föreningslån enl. ekonomisk plan	10415 kr/m ² Area
Föreningslån enl. ekonomisk plan	11627 kr/m ² Boarea
Dolt värde kvarvarande hyresrätter	63207 kr/m ² Boarea
Dolt värde kvarvarande hyresrätter / upplåtna bostäder	7901 kr/m ² Boarea
Årsavgifter (genomsnitt)	667 kr/m ² Boarea
Hyresintäkter per kvadratmeter uthyrd area	1592 kr/m ² Area
Amortering	116 kr/m ² Boarea
Avsättning till underhållsfond och avskrivningar	177 kr/m ² Boarea
Driftskostnader	414 kr/m ² Area
Tomträttsavgäld	46 kr/m ² Area
Kalkylränta bostadsrättsföreningens lån	2,00 %
Hyresintäkter täcker räntor till	155,70 %

Upprättad av styrelsen i samarbete med



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<i>Sida</i>
Nyckeltal	1
ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR	3
Förvärv av fast egendom	3
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt	3
BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	4
Gemensamma utrymmen och anordningar	4
Kortfattad byggnadsbeskrivning	5
Kortfattat lägenhetsbeskrivning	6
FASTIGHETENS SKICK	7
Fastighetens underhållsbehov	7
TAXERINGSVÄRDE	8
BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVÄRV	8
FINANSIERINGSPLAN	9
Medlemmars insats	9
Lån i föreningen	9
BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	10
ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	11
Avskrivningar	11
Avsättning Fond yttre underhåll	11
Årsavgifter	11
Föreningens lån	11
Kvarvarande hyresrätter	11
Fastighetsförsäkring	11
LÄGENHETSFÖRTECKNING	12
LOKALFÖRTECKNING	12
EKONOMISK PROGNOSE	13
KÄNSLIGHETSANALYS	14
SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	15
INTYG EKONOMISK PLAN	16
BILAGOR	
Teknisk besiktning	

Kontaktuppgifter

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Kungsgatan 26
111 35 Stockholm
Tel. 08 - 402 10 00

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Kinnekulle 4, org. nr. 769627-1274, i Stockholm kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2013-11-08

Fastighetsägaren till fastigheten Kinnekulle 4 i Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnda fastighet med adress, Kinnekullevägen 43-47 i BROMMA nedan kallad fastigheten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Vid framtagandet har styrelsen noga övervägt ett balanserat förhållande mellan avgifter och kostnader i syfte att ge föreningen en långsiktig hållbar ekonomi.

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.

Taxebundna kostnader bygger på faktisk förbrukning, övriga driftskostnader är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt.

Byggnadens skick och reparationsbehov har fastlagts efter besiktning av det bygg-, el- och VVS-tekniska skicket. Den totala anskaffningskostnaden avser alla kostnader i samband med förvärvet samt reparationsbehovet de kommande tio åren.

Teknisk besiktning har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB. 2019-08-13

Besiktningsprotokollet är en bilaga till den ekonomiska planen.

Förvärv av fast egendom

Fastigheten kommer att förvärfvas genom fastighetsförsäljning.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

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

Upplåtelse och tillträde planeras till Q4 2019.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Bostadsbyggnad bestående av entréplan/suterräng med lokaler, förråd och driftsutrymmen. Tre våningar med bostäder samt vind.

Typkod 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Fastighetsbeteckning	Kinnekulle 4
Adress	Kinnekullevägen 43-47
Ägandeform	Tomträtt
Markareal	1 711 m ²
Byggnadsår	1938
Värdeår	1959
Antal bostadslägenheter	18 st
Lägenhetsarea	954 m ²
Antal lokaler	3 st
Lokalarea	111 m ²
Total area	1 065 m²

Areorna ovan är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Gällande planer

Plannamn	Plantyp	Beslutsdatum	Akt
Billingen och kinnekulle	Stadsplan	1935-03-01	0180-1550 0180E33/1935
Ändring detaljplan: Tvärbana norr	Detaljplan	2009-11-11	0180K-P2007-36198
Tvärbana norr, Delen alvik-bällsta bro	Järnvägsplan	2010-03-11	0180K-P2010-07233

Gemensamma utrymmen och anordningar

Vatten/avlopp	Avlopp av gjutjärn och plast. Varmvatteninstallationer av koppar. Kallvatteninstallationer av koppar och galvaniserat stål.
Uppvärmning/värmedistribution	Anslutet till bergvärme, elpanna (för varmvatten) samt oljepanna. Bergvärmen är installerad 2006, oljepannan är från 1994. Installationerna är i huvudsak från byggnadsåret vad avser stammar, men vissa delar inom badrum och kök är utbytta.
Undercentral	Vattenradiatorer och värmestammar i stor utsträckning från byggnadsåret (utbytta enheter förekommer). Radiatorventiler i stor omfattning från ca 1995. Stamregleringsventiler för värme i huvudsak från byggnadsåret.
Ventilation	Självdagsfrånluft med utsugspunkter i badrum och kök, men i de flesta kök finns kanalanslutna köksfläktar och i några badrum finns pax-fläktar. Tilluft via spaltventiler i fönstren.
Sopphantering	Utvändiga behållare.

Elinstallationer	Inkommande servis från byggnadsåret. Övriga el-installationer i byggnaden är av mycket blandad ålder. 3-fas el fram till de flesta lägenheterna. Elinstallationer inne i lägenheterna är också av mycket blandad ålder. Både jordade och ojordade (huvuddelen) förekommer.
Tomt/mark	Hårdgjorda ytor till entréer. I övrigt naturmark, smärre gräsmatta samt smärre planteringar. Stödmur av betong på gårdssidan. Uteplatser i anslutning till ett par lägenheter i suterrängplanet.
Tvättstugor	Två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torksskåp, en mangel. Plastmatta på golv, målade väggar och målat tak.
Hiss	Saknas
OVK	Senaste OVK-besiktning utfördes i september 2015 och fick då utfallet ej godkänd. Ny besiktning behöver genomföras när bristfälligheter åtgärdats.
Energideklaration	Det är inte känt när senaste energideklaration utfördes. Besiktningsintervallet är 10 år.
Radon	Radonmätningar med låga värden har redovisats. Mätningarna är från 2009.
Gas	Det bedöms inte finnas några kvarvarande gasinstallationer i byggnaden som är i bruk.
Asbest	Asbest finns i värmerörsisoleringar i källarplanet, men sannolikt inte någon annanstans. Inga provtagningar utfördes i samband med besiktningen.
PCB	Finns högst sannolikt inte i byggnaden.
Förråd	Med trä- eller hönsnättsväggar.
Källare i övrigt	Ytbehandlad betong på golv, målade väggar och målat tak.

Kortfattat byggnadsbeskrivning (se även bilaga, Teknisk besiktning)

Källare/Suterräng	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, bostad och lokal.
Vind	Förråd
Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.
Undergrund	Berg
Stomme	Konstruktionsbetong
Ytterväggar	Betongsockel. Murad lättbetong som putsbärare i våningsplanen.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, övergolv, ytskikt.

Balkonger	Betongplattor upplagda på stålbalksramar. Aluminiumräcken och plåtskärmar.
Yttertak	Dubbelkupiga lertegelpannor. Smärre delar beklädda med plåt. Skärmtak belagda med plåt över entréer.
Fasad	Målade putsade betongsocklar. Puts i våningsplanen.
Fönster	3-glas fönster med kopplade bågar med utvändig aluminiumbåge. 2-glas träfönster i trapphusen samt till lokalen i suterrängplanet.
Trapphus	Naturstengolv. Målade väggar och tak. Hand-ledare av trä.
Entréparti	Entrépartier av lackat trä med glas. Kodlås.
Övriga dörrar	Ståldörrar till källare. Lgh-dörrar av säkerhetstyp.

Kortfattad lägenhetsbeskrivning *(avvikelser förekommer)*

Invändiga väggar	Målade eller tapetserade.
Invändiga tak	Målade tak eller undertak (marginella delar).
Golv	Parkett i vardagsrum. I huvudsak parkett i övriga rum (laminatgolv i vissa). Parkett eller laminat i kök. Vissa variationer förekommer mellan lägenheterna.
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl- och frys. Kanalanslutna fläktar i de flesta, kolfilterfläktar i några. Egeninstallerad DM i någon. Snickerier av blandad ålder. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum/duschrum	Klinker på golv (betongmosaik eller plastmatta i några). Kaklade väggar (målade väggar i någon), målade tak. Duschplats eller badkar, wc-stol och tvättställ. Vattenradiator som värmekälla. Elhandduktork i några. Egeninstallerad tvättmaskin i någon.
Förvaring	Vindsförråd, matkällare.

FASTIGHETENS SKICK *se även bilaga, Teknisk besiktning*

Byggnad ursprungligen uppförd 1938. Fasaden har putsats om, yttertaket lagts om, fönstren är utbytta, bergvärme har installerats, smärre delar av övriga installationer har bytts ut. Ytskikt, inredning och utrustning inne i lägenheterna är av blandad ålder. Byggnaden kan generellt anses vara i normalt skick för byggnadsåret. Nära förestående åtgärdsbehov finns avseende alla kvarvarande äldre installationer, följdåtgärder i badrum som uppstår vid utbytet av vatten- och avloppsinstallationer samt i övrigt i all huvudsak löpande underhåll.

För att täcka fastighetens kända underhålls- och investeringsbehov sätter föreningen av 2 280 000 kr. Därutöver görs en årlig avsättning till Fond för yttre underhåll.

Fastighetens underhållsbehov

Enligt Boverkets allmänna råd för upprättade av ekonomiska planer ska den ekonomiska planen innehålla en ekonomisk prognos för de kommande 10 åren. I prognosen ska fastighetens tekniska skuld fastställas.

<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>	<i>År 1-3</i>	<i>år 4-10</i>
Tak	Komplettering taksäkerhet, underhåll skorstenar, ommålning skärmtak	160 000 kr	
Balkonger	Punktåtgärd, 2 hörnbalkonger	50 000 kr	
Fönster	Ommålning, fönster med träytterbåge		100 000 kr
Tvättstuga	Underhåll ytskikt		80 000 kr
Tvättstuga	Utbyte av 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare		160 000 kr
Värmeproduktion	Utbyte kompressorenhet till bergvärmern		100 000 kr
Värmedistributio	Utbyte stamregleringsventil	180 000 kr	
-	Utbyte radiatorventiler		60 000 kr
Avlopp/vatten	VA-stambyte	1 050 000 kr	
Ventilation	Rensning frånluftskanaler	40 000 kr	
Elinstallationer	Utbyte av viss fastighetsel	300 000 kr	
Summa		1 780 000 kr	500 000 kr
Totalt renoveringsbehov			2 280 000 kr

Av besiktningsmannen angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader finansiella kostnader och mervärdesskatt. Alla belopp är angivna med cirkapris. Se bilaga, Teknisk besiktning.

På längre sikt kan styrelsen upprätta en underhållsplan för att säkerställa fastighetens skick.

Badrum kvarvarande hyresrätter

Om eventuellt kvarstående hyresrätter skulle vara i behov av badrumsrenovering finansieras detta med eventuellt uppkomna vakanser alternativt kan föreningen komma att lånefinansiera detta.

Generellt täcker hyreshöjningen i samband med badrumsrenovering den bedömda räntekostnaden om renoveringen lånefinansieras.

TAXERINGSVÄRDE /FASTIGHETSSKATT

Typkod 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Taxeringsvärde

Bostäder	11 200 000 kr
Bostäder mark	7 600 000 kr
Lokaler	381 000 kr
Lokaler mark	110 000 kr
Totalt	19 291 000 kr

Beräknad kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt, 2018

Antal lägenheter	18 st	1 377 kr per lägenhet		24 786 kr
Taxeringsvärde, lokaler		491 000 kr	1%	4 910 kr
Summa				29 696 kr

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

Köpeskilling	43 000 000 kr
Lagfart	647 000 kr
Pantbrevskostnader 1)	155 000 kr
Ombildning 2)	406 250 kr
Summa total och slutligt känd kostnad	44 208 250 kr

Kända underhålls- och investeringsbehov 3)	2 280 000 kr
Kassa	100 000 kr

1) I fastigheten finns uttagna pantbrev om 3 440 000 kr.

2) Ombildning innefattar bland annat teknisk besiktning, intygsvigning av ekonomisk plan (Boverket) och övriga omkostnader i samband med ombildningen till bostadsrätt.

3) Underhålls- och investeringsbehov täcker de av besiktningsmannen bedömt renoveringsbehov de närmaste 10 åren.

FINANSIERINGSPLAN

Finansieringen är baserad på att cirka 89% (16 st, 848 kvm) av antalet lägenheter, förvärvas såsom bostadsrätt samt att cirka 11% (2 st, 106 kvm) kvarstår som hyreslägenheter. Detta kan komma att förändras. Om det på tillträdesdagen finns ytterligare lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt finansieras dessa utestående insatser genom upptagande av banklån.

Medlemmars insats

Medlemmars insats	35 496 000 kr
Summa insatser	35 496 000 kr

Lån i föreningen

	Ränta %	Ränta SEK	Belopp SEK
Ny belåning i kreditinstitut, föreningslån	2,00%	132 805 kr	6 640 250 kr
Uteblivna insatser	2,00%	89 040 kr	4 452 000 kr
Summa lån		221 845 kr	11 092 250 kr
Summa finansiering			46 588 250 kr

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnader/tomträttsavgäld			
Räntekostnad			221 845 kr
Kostnad för lån per 3 år	665 535 kr		
Tomträttsavgäld			49 400 kr
Summa kapitalkostnader			271 245 kr
Driftkostnader			
Administration			40 000 kr
Fastighetsskötsel, byggnad och mark			50 000 kr
Löpande underhåll och reparationer			45 000 kr
Fastighetsförsäkring			32 000 kr
Energianvändning, bergvärme/olja/el			160 000 kr
Vattenförbrukning			30 000 kr
Sophantering, exkl grovsopor			22 000 kr
Städning, gemensamma utrymmen			25 000 kr
Underhåll, kvarvarande hyresgäster			6 000 kr
Kabel-TV			6 000 kr
Övrigt			25 000 kr
Summa driftkostnader			441 000 kr
Skatter/avgifter			
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt			29 696 kr
Summa skatter/avgifter			29 696 kr
Avskrivningar/Amorteringar			
Amortering	varav avskrivning	110 923 kr	110 923 kr
Avskrivning ej täckt av avgift		93 232 kr	
Fond yttre underhåll	varav avskrivning	57 873 kr	57 873 kr
Summa avskrivningar/amorteringar		262 027 kr	168 796 kr
Summa kostnader			910 737 kr
Intäkter			
Hyresintäkter, lokaler			186 000 kr
Hyresintäkter, bostäder			159 420 kr
Summa hyresintäkter/fastighetsskatt lokaler			345 420 kr
Årsavgift från medlemmar			565 317 kr
Summa intäkter			910 737 kr

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Avskrivningar

Efter Bokföringsnämndens klargörande är progressiv avskrivning inte tillämpbar för avskrivning av byggnader. Därför måste bostadsrättsföreningar fr.o.m. 2014 tillämpa linjär avskrivning.

Bostadsrättsföreningen kommer i redovisningen att göra avskrivningar på fastighetens bokförda byggnadsvärde, i enlighet med Bokföringsnämndens råd och vägledning. Föreningen avser inte att ta ut årsavgift för att fullt ut täcka avskrivningar. Föreningen gör avskrivningar med 1% av föreningslånet/byggnadsvärdet (ca 262 000 kr) då inre underhåll åligger bostadsrättshavarna samt att fastigheten löpande renoveras genom avsättningar och ianspråktagande av renoveringsfond. Avskrivning planeras ske i enlighet med regelverket K2 (BFNAR 2016:10)

Föreningen bedöms göra ett positivt redovisningsmässigt resultat och ha en balanserad likviditet.

Avsättning Fond yttre underhåll

Avsättning till underhåll skall enligt föreningens stadgar ske med avsättning enligt underhållsplan.

Om föreningen inte upprättat underhållsplan ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet vilket får minskas med avskrivningar. Föreningen gör avsättningar med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Årsavgifter

Bostadsrättsföreningens beräknade årsavgift kommer att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift, låneräntor, amortering, avskrivning och avsättning till yttre fond. Detta kommer att resultera i ett bokföringsmässigt överskott.

Föreningens lån

Om det skulle krävas ytterligare belåning för att täcka fastighetens underhållsbehov under prognostiden (10 år) innebär en ökad belåning med 1 000 000 kr att månadsavgiften behöver höjas med ca 172 kr/mån för en lägenhet på 53 kvm.

Bindningstid för lån, avses att mixas till en maximalt angiven genomsnittsränta (2%, vilket motsvarar cirka 10 års bindningstid). Kredittid 30 år.

Säkerhet för lånen kommer att utgöras av pantbrev.

Föreningen avser att amortera löpande på sina lån. Skulle räntenivåerna ändras i framtiden kan amorteringarna komma att öka eller minska.

Ytterligare amortering av föreningens lån kan ske då föreningen upplåter lägenheten som bostadsrätt. Alternativt kan avsättning till reparationsfond ske.

Kvarvarande hyresrätter

Enligt planen beräknas föreningen få 2 hyresrätter (106 kvm). Hyresrätten är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 6,7 mkr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten kommer från och med tillträdesdagen att vara försäkrad till fullvärde. I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

LÄGENHETSFÖRTECKNING

När lägenheterna köps med bostadsrätt får lägenheten ett andelstal. Andelstalen kommer att förändras i takt med anslutningsgraden till alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt dvs 100 %.

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

Alla boende ska utöver avgiften betala hushållsel, kabel-tv, internetanslutning samt ha en giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Lägenhetsnr.	Area	Adress	Insats	Andelstal insats 100%	Andelstal avgift 100%	Årsavgift, år 1
1	53 m ²	Kinnekullevägen 43	2 106 000 kr	5,2719%	5,5556%	35 332 kr
2	53 m ²	Kinnekullevägen 43	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
3	53 m ²	Kinnekullevägen 43	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
4	53 m ²	Kinnekullevägen 43	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
5	53 m ²	Kinnekullevägen 43	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
6	53 m ²	Kinnekullevägen 43	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
7	53 m ²	Kinnekullevägen 45	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
8	53 m ²	Kinnekullevägen 45	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
9	53 m ²	Kinnekullevägen 45	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
10	53 m ²	Kinnekullevägen 45	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
11	53 m ²	Kinnekullevägen 45	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
12	53 m ²	Kinnekullevägen 45	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
13	53 m ²	Kinnekullevägen 47	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
14	53 m ²	Kinnekullevägen 47	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
15	53 m ²	Kinnekullevägen 47	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
16	53 m ²	Kinnekullevägen 47	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
17	53 m ²	Kinnekullevägen 47	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
18	53 m ²	Kinnekullevägen 47	2 226 000 kr	5,5722%	5,5556%	35 332 kr
	954 m²		39 948 000 kr	100,00%	100,00%	635 981 kr

LOKALFÖRTECKNING

Lokalnr	Lokalslag	Kvm	Årshyra
1	Kontor	20 m ²	36 000 kr
2	Kontor	40 m ²	72 000 kr
3	Kontor	51 m ²	78 000 kr
1		111 m²	186 000 kr

EKONOMISK PROGNOIS

Fastigheten förvärfvas 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. Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Taxeringsvärde	19 291 000 kr	19 676 820 kr	20 070 356 kr	20 471 764 kr	20 881 199 kr	21 298 823 kr	21 724 799 kr	22 159 298 kr	22 602 481 kr	23 054 531 kr	23 515 621 kr
Föreningslån	11 092 250 kr	10 981 328 kr	10 870 405 kr	10 759 483 kr	10 648 560 kr	10 537 638 kr	10 426 715 kr	10 315 793 kr	10 204 870 kr	10 093 948 kr	9 983 025 kr
Kassaflödesanalys											
Räntekostnad	- 221 845 kr	- 219 627 kr	- 217 408 kr	- 215 190 kr	- 212 971 kr	- 210 753 kr	- 208 534 kr	- 206 316 kr	- 204 097 kr	- 201 879 kr	- 199 661 kr
Tomträttsavgäld	- 49 400 kr	- 49 400 kr	- 49 400 kr	- 49 400 kr	- 49 400 kr	- 49 400 kr	- 49 400 kr	- 83 750 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr
Amortering	- 110 923 kr	- 110 923 kr	- 110 923 kr	- 110 923 kr	- 110 923 kr	- 110 923 kr	- 110 923 kr	- 110 923 kr	- 110 923 kr	- 110 923 kr	- 110 923 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 29 696 kr	- 30 290 kr	- 30 896 kr	- 31 514 kr	- 32 144 kr	- 32 787 kr	- 33 443 kr	- 34 111 kr	- 34 794 kr	- 35 489 kr	- 36 199 kr
Driftskostnad	- 429 000 kr	- 437 580 kr	- 446 332 kr	- 455 258 kr	- 464 363 kr	- 473 651 kr	- 483 124 kr	- 492 786 kr	- 502 642 kr	- 512 695 kr	- 522 949 kr
Fond yttre underhåll, 0,3% av tax.värde	- 57 873 kr	- 59 030 kr	- 60 211 kr	- 61 415 kr	- 62 644 kr	- 63 896 kr	- 65 174 kr	- 66 478 kr	- 67 807 kr	- 69 164 kr	- 70 547 kr
Hyror	- 333 420 kr	- 340 088 kr	- 346 890 kr	- 353 828 kr	- 360 905 kr	- 368 123 kr	- 375 485 kr	- 382 995 kr	- 390 655 kr	- 398 468 kr	- 406 437 kr
Erforderlig årsavgift	565 317 kr	566 761 kr	568 279 kr	569 871 kr	571 540 kr	573 287 kr	575 112 kr	611 369 kr	623 608 kr	631 681 kr	633 841 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyresintäkter, lokaler	174 000 kr	177 480 kr	181 030 kr	184 650 kr	188 343 kr	192 110 kr	195 952 kr	199 871 kr	203 869 kr	207 946 kr	212 105 kr
Hyresintäkter, bostäder	159 420 kr	162 608 kr	165 861 kr	169 178 kr	172 561 kr	176 013 kr	179 533 kr	183 123 kr	186 786 kr	190 522 kr	194 332 kr
Årsavgift enligt kassaflödesanalys	585 317 kr	566 761 kr	568 279 kr	569 871 kr	571 540 kr	573 287 kr	575 112 kr	611 369 kr	629 608 kr	631 681 kr	633 841 kr
Summa intäkter	898 737 kr	906 849 kr	915 169 kr	923 699 kr	932 445 kr	941 409 kr	950 597 kr	994 364 kr	1 020 263 kr	1 030 149 kr	1 040 278 kr
Föreningens årliga kostnader											
Räntekostnad	- 221 845 kr	- 219 627 kr	- 217 408 kr	- 215 190 kr	- 212 971 kr	- 210 753 kr	- 208 534 kr	- 206 316 kr	- 204 097 kr	- 201 879 kr	- 199 661 kr
Tomträttsavgäld	- 49 400 kr	- 49 400 kr	- 49 400 kr	- 49 400 kr	- 49 400 kr	- 49 400 kr	- 49 400 kr	- 83 750 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr	- 100 000 kr
Kommunal fastighetsavgift och fastighetsskatt	- 29 696 kr	- 30 290 kr	- 30 896 kr	- 31 514 kr	- 32 144 kr	- 32 787 kr	- 33 443 kr	- 34 111 kr	- 34 794 kr	- 35 489 kr	- 36 199 kr
Avskrivning	- 131 013 kr	- 131 013 kr	- 131 013 kr	- 131 013 kr	- 131 013 kr	- 131 013 kr	- 131 013 kr	- 131 013 kr	- 131 013 kr	- 131 013 kr	- 131 013 kr
Driftskostnad	- 429 000 kr	- 437 580 kr	- 446 332 kr	- 455 258 kr	- 464 363 kr	- 473 651 kr	- 483 124 kr	- 492 786 kr	- 502 642 kr	- 512 695 kr	- 522 949 kr
Summa kostnader	- 860 954 kr	- 867 910 kr	- 875 049 kr	- 882 375 kr	- 889 892 kr	- 897 604 kr	- 905 514 kr	- 947 977 kr	- 972 546 kr	- 981 077 kr	- 989 822 kr
Resultat	37 782 kr	38 940 kr	40 120 kr	41 324 kr	42 553 kr	43 806 kr	45 083 kr	46 387 kr	47 717 kr	49 073 kr	50 456 kr
Balanserat underskott	37 782 kr	76 722 kr	116 842 kr	158 166 kr	200 719 kr	244 524 kr	289 608 kr	335 985 kr	383 711 kr	432 784 kr	483 240 kr
Erforderlig årsavgift för utgiftstäckning	667 kr	668 kr	670 kr	672 kr	674 kr	676 kr	678 kr	721 kr	742 kr	745 kr	747 kr
Erforderlig årsavgift för kostnadsäckning	622 kr	622 kr	623 kr	623 kr	624 kr	624 kr	625 kr	666 kr	686 kr	687 kr	688 kr
Bostadsrätslyta	848,0 m²	848,0 m²	848,0 m²	848,0 m²	848,0 m²	848,0 m²	848,0 m²	848,0 m²	848,0 m²	848,0 m²	848,0 m²

Övriga upplysningar om ekonomiska prognosen

Antagen genomsnittsränta enl ekon plan 2,00%
Inflationsantagande 2,0% gäller driftskostnader, hyror, taxeringsvärde, skatter och därmed relaterade kostnader

KÄNSLIGHETSANALYS 1

I nedanstående kalkyl visas vilken inverkan ändrad inflationtakt och ändrade räntenivåer kan få för föreningens medlemmars årsavgifter. Ingen hänsyn har tagits till att föreningens lån kan vara uppdelat i flera delar med olika räntebindingstider och att räntepåverkan i verkligheten därmed blir mindre.

	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Ar 6	Ar 7	Ar 8	Ar 9	Ar 10	Ar 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå årsavgift enligt ovanstående prognos	667 kr/m ²	668 kr/m ²	670 kr/m ²	672 kr/m ²	674 kr/m ²	676 kr/m ²	678 kr/m ²	721 kr/m ²	742 kr/m ²	745 kr/m ²	747 kr/m ²
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå +1%	797 kr/m ²	798 kr/m ²	798 kr/m ²	799 kr/m ²	800 kr/m ²	800 kr/m ²	801 kr/m ²	843 kr/m ²	863 kr/m ²	864 kr/m ²	865 kr/m ²
dagens genomsnittsräntnivå +2%	928 kr/m ²	927 kr/m ²	927 kr/m ²	926 kr/m ²	925 kr/m ²	925 kr/m ²	924 kr/m ²	964 kr/m ²	983 kr/m ²	983 kr/m ²	983 kr/m ²
dagens genomsnittsräntnivå - 1%	536 kr/m ²	539 kr/m ²	542 kr/m ²	545 kr/m ²	548 kr/m ²	552 kr/m ²	555 kr/m ²	599 kr/m ²	622 kr/m ²	626 kr/m ²	630 kr/m ²
Dagens räntnivå och dagens inflationsnivå +1%	667 kr/m ²	671 kr/m ²	675 kr/m ²	679 kr/m ²	683 kr/m ²	688 kr/m ²	693 kr/m ²	738 kr/m ²	763 kr/m ²	769 kr/m ²	774 kr/m ²
dagens inflationsnivå -1%	667 kr/m ²	666 kr/m ²	666 kr/m ²	665 kr/m ²	665 kr/m ²	665 kr/m ²	664 kr/m ²	704 kr/m ²	723 kr/m ²	723 kr/m ²	723 kr/m ²

KÄNSLIGHETSANALYS 2

Denna analys avser att visa hur föreningens skulder respektive kostnader förändras vid olika anslutningsgrad på tillträdesdagen.

Denna ekonomiska plan utgår från 92 % anslutningsgrad.

Kalkylen tar ingen hänsyn till förändringar i drift/underhållskostnad beroende av andelen hyresgäster

	Föreningens skulder (år 1)	Skuldsättning %	Ej likviditetspåv.kostnader (år 1)	Kostnadsförändring
Dagens ränte-, inflations och dagens anslutningsgrad +5%	9 317 450 kr	20%	-829 771 kr	11 092 kr
dagens anslutningsgrad -5%	12 867 050 kr	28%	-851 956 kr	-11 092 kr

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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 kommer att bära sin del av föreningens utgifter samt amortering och avsättning till fonder.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

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

I de fall bostadsrättsföreningens kvalificerade verksamhet initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningen antas bli ett privatbostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel m.m. Uppskattad årskostnad för hemförsäkring och hushållsel för en lägenhet om 53 kvm är ca 7500 kr/år, varav kostnad för hemförsäkring utgör 2500 kr/år och hushållsel 5000 kr/år. Observera att dessa kostnader beror på ens egna förbrukning och avtal.

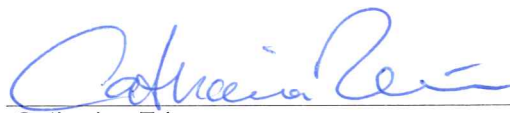
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

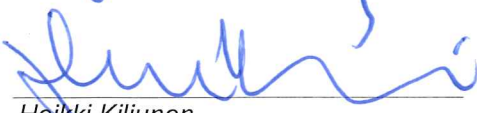
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

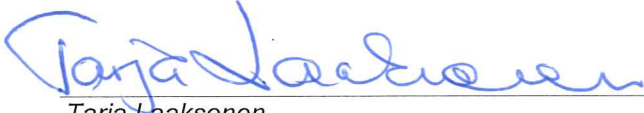
Bostadsrättsföreningen Kinnekulle 4

Stockholm 2 september 2019


Johan Borg


Catharina Ericson


Heikki Kiljunen


Tarja Laaksonen


Hans Lindberg

Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Kinnekulle 4*, organisationsnummer 769627-1274, daterad 2019-09-02 och lämnar 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.

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

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

Vi har inte ansett det nödvändigt för vår bedömning av planen att besöka fastigheten.

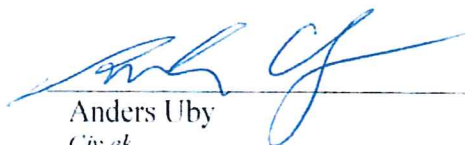
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår upplåtning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2019-09-14



Claes Mörk

Jur.kand.



Anders Uby

Civ.ek.

Av Boverket förklarad behörig, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer och kostnadskalkyler. Intygsgivarna omfattas av ansvarsförsäkring.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Registreringsbevis

Stadgar

Fastighetsinformation

Besiktningsprotokoll Projektledarhuset, 2019-08-22

Bankoffert SEB, 2019-09-09

Hysesgästlista

Lokalhyresavtal

Köpeavtal, utkast

Resultatrapport 2018

Fakturor, el, va, Com Hem, försäkring, tomträttsavgift, tidningshämtning, städning

Värdering marknadsvärde, Restate, 2019-08-27