

***Ekonomisk plan för***  
***Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38***  
***i Lidingö kommun***  
***Org.nr. 769617-7885***

***Upprättad av Civilekonom***  
***Anders Gullbrandsson***  
***Borättsbildarna***  
***Tel 08 - 410 064 74***

## Innehållsförteckning

|     |                                                                                      |    |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Allmänna förutsättningar .....                                                       | 3  |
| 2   | Beskrivning av fastigheten .....                                                     | 4  |
| 2.1 | Fastighetens beteckning och areal mm .....                                           | 4  |
| 2.2 | Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning .....             | 4  |
| 2.3 | Lägenheter och lokaler .....                                                         | 4  |
| 2.4 | Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta .....            | 5  |
| 2.5 | Försäkringar .....                                                                   | 6  |
| 2.6 | Taxeringsvärde .....                                                                 | 6  |
| 3   | Tidpunkt för inflyttning .....                                                       | 6  |
| 4   | Anskaffningskostnad för fastigheten .....                                            | 6  |
| 5   | Kostnader för nödvändigt underhåll och ev. byggnadsarbeten .....                     | 6  |
| 6   | Kostnader för andra åtgärder av betydelse .....                                      | 6  |
| 7   | Finansieringsplan .....                                                              | 7  |
| 7.1 | Föreningens lån .....                                                                | 7  |
| 7.2 | Insatser och upplåtelseavgifter .....                                                | 7  |
| 7.3 | Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter ..... | 7  |
| 8   | Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter .....                         | 8  |
| 8.1 | Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader .....                          | 8  |
| 8.1 | Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter .....                   | 8  |
| 9   | Lägenhetsförteckning: Bostadsarea, Insatser, Avgifter .....                          | 9  |
| 9.1 | Ekonomisk prognos .....                                                              | 10 |
| 9.2 | Känslighetsanalys .....                                                              | 11 |
| 10  | Särskilda förhållanden .....                                                         | 12 |
| 11  | Intyg .....                                                                          | 13 |

## 1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 registrerades 2007-11-21 och har sitt säte på Lidingö. Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten Lidingö Mesen 8 för en köpeskilling om 31 000 000 kronor av Lidingöhem AB. Tillträdet beräknas till 2009-02-01 eller dag parterna överenskommer, och lägenheterna beräknas upplåtas så snart fastigheten tillträts och den ekonomiska planen registrerats av Bolagsverket. Denna plan är upprättad 2009-09-23.

Överlåtelsen av fastigheten sker i ett första steg genom att bostadsrättsföreningen förvärvar aktierna i det aktiebolag som formellt äger fastigheten. Bolaget äger som sin enda tillgång fastigheten Lidingö Mesen 8 och är helägt av Lidingöhem AB. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolaget. Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare av fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Lidingöhem AB. Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. Med anledning av förvärvsupplägget skall föreningen ha garantier att de inte drabbas av några skattekonsekvenser i form av uttagsbeskattning.

Föreningen 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.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

De personer vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till har egen god kännedom om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till utförd fastighetsbesiktning. Under årliga kostnader har inte beaktats bokföringsmässiga avskrivningar då dessa inte påverkar föreningens likviditet.

## 2 Beskrivning av fastigheten

### 2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Beteckning: Lidingö Mesen 8  
 Adress: Svalvägen 32-38  
 Stadsdel: Gångsätra, Lidingö  
 Kommun: Lidingö  
 Markareal: 1715 kvm  
 Servitut: Avtalsservitut 01-IM4-48/5657.1 (Ledning mm)  
 Plan: 0186-27/1958D Tomtindelning 1958-04-26  
 0186-27/1970D Stadsplan 1970-09-18

### 2.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett bostadshus i tre plan ovan mark jämte källare och oisolerad förrådsvind som inrymmer 30 bostadslägenheter och två lokaler.

Byggnadsår: 1947. Omfattande ombyggnation och renovering tidigt 2000-tal.  
 Grund: Gjuten platta, murar till berg.  
 Byggnadsmaterial: Stomme av murblock, murblock och betong i källarväggar. Bjälklag av betong. Putsade fasader. Yttertak belagda med tegelpannor. 2-glasfönster med karmar av trä. Byggnaden är ansluten till nät för el, vatten, avlopp och fjärrvärme.  
 Användningssätt: Byggnaderna innehåller 30 st. bostadslägenheter för permanentboende, 2 lokaler samt 6 lager/förrådslokaler.

### 2.3 Lägenheter och lokaler

30 st. bostäder med kök och badrum.

| Lägenhetstyp                    | Antal        |
|---------------------------------|--------------|
| 1 R o kokvrå                    | 6            |
| 2 R o K                         | 18           |
| 3 R o K                         | 6            |
| <b>Total lägenhetsyta (kvm)</b> | <b>1 557</b> |

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Lokaltyp                    | Area kvm     |
| Kontor/klubblokal           | 97           |
| Lagerlokaler 6 st           | 116          |
| <b>Total lokalyta (kvm)</b> | <b>213</b>   |
| <b>Total yta (kvm)</b>      | <b>1 770</b> |

#### Inredning i bostäder:

|                     |             |                                                                   |
|---------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------|
| Generellt:          | Golv:       | Linoleum- eller plastmatta, parkettgolv.                          |
|                     | Väggar:     | Målat/tapeter                                                     |
|                     | Tak:        | Målat                                                             |
| Badrum/wc generellt | Golv:       | Klinker                                                           |
|                     | Väggar:     | Kakel/målade                                                      |
|                     | Tak:        | Målat                                                             |
|                     | Utrustning: | WC-stol, handfat, dusch                                           |
| Kök generellt       | Golv:       | Linoleummatta                                                     |
|                     | Väggar:     | Målat                                                             |
|                     | Tak:        | Målat                                                             |
|                     | Utrustning: | Elspis 4 plattor, köksventilator, kyl/frys-kåp, rostfri diskbänk. |
|                     | Inredning:  | Köksskåp i melamin, lackade skåpsluckor, bänkskivor i laminat.    |

#### **2.4 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta**

För kommande renoveringsbehov har avsatts kapital i en dispositionsfond. Dessutom avsätts årligen medel till en reparationsfond.

## 2.5 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

## 2.6 Taxeringsvärde

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 320, hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Vid senaste allmänna fastighetstaxering år 2007 har fastigheterna åsatts nedanstående taxeringsvärde.

|              | Taxeringsvärde    | Skattesats   | Skatt/avgift  |
|--------------|-------------------|--------------|---------------|
| Bostäder     | 16 200 000        | 1 272 kr/lgh | 38 160        |
| Lokaler      | 502 000           | 1,0 %        | 5 020         |
| <b>Summa</b> | <b>16 702 000</b> |              | <b>43 180</b> |

## 3 Tidpunkt för inflyttning

Inflyttning i lägenheterna har redan ägt rum. Bostäderna avser att upplåtas med bostadsrätt fr.o.m. föreningens förvärv av fastigheten.

## 4 Anskaffningskostnad för fastigheten

|                                  |                                                                                                             |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Köpeskilling                     | 31 000 000                                                                                                  |
| Lagfartskostnad                  | 465 825                                                                                                     |
| Pantbrevskostnad                 | 246 060 (0,02x(13 000 000 – 697 000))                                                                       |
| Dispositionsfond                 | 500 000                                                                                                     |
| Ombildningskostnader             | 637 675                                                                                                     |
| <b>Summa anskaffningskostnad</b> | <b>32 849 560 kronor</b> , vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet |

## 5 Kostnader för nödvändigt underhåll och ev. byggnadsarbeten

I avsnitt 2.5 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan. Bostadsrättsinnehavarna svarar själva för det nödvändiga underhållet av lägenheterna. Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kommer att lånefinansieras, vilket då medför en höjning av årsavgiften.

## 6 Kostnader för andra åtgärder av betydelse

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

## 7 Finansieringsplan

### 7.1 Föreningens lån

Fastigheten kommer enligt köpekontraktet att säljas utan övertagande av lån.

|                                                               |                                  |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Beräknade nya lån med en genomsnittlig ränta av 4,0 % per år. | $13\,000\,000 * 0,04 = 520\,000$ |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|

### 7.2 Insatser och upplåtelseavgifter

|                                              |                      |
|----------------------------------------------|----------------------|
| Medlemmarnas insatser vid förvärvet          | 19 849 560 kr        |
| <b>Finansiering av anskaffningskostnaden</b> | <b>32 849 560 kr</b> |

### 7.3 Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter

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

## 8 Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

### 8.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader

| <b>Kapital:</b>                         |  | Per år           |
|-----------------------------------------|--|------------------|
| Genomsnittsränta 4,0 % på<br>13 000 000 |  | 520 000          |
| <b>Driftskostnader:</b>                 |  |                  |
| Uppvärmning                             |  | 220 000          |
| El                                      |  | 40 000           |
| Vatten                                  |  | 50 000           |
| Sophämtning                             |  | 20 000           |
| Försäkringspremier                      |  | 15 000           |
| Ekonomisk förvaltning                   |  | 80 000           |
| Revisions- och styrelsearvode           |  | 20 000           |
| Fastighetsskötsel                       |  | 60 000           |
| Städning                                |  | 20 000           |
| Löpande underhåll                       |  | 50 000           |
| Kabel TV                                |  | 6 000            |
| Övrigt                                  |  | 19 000           |
| <b>Summa driftskostnader</b>            |  | <b>600 000</b>   |
| Fastighetsavgift                        |  | 38 160           |
| Fastighetsskatt                         |  | 5 020            |
| Fondavsättning yttre underhåll *        |  | 33 906           |
| <b>Summa årliga kostnader</b>           |  | <b>1 197 086</b> |

\* Årlig avsättning motsvarande 0,3 % av taxeringsvärdet.

### 8.1 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler | 118 000          |
| Årsavgifter medlemmar | 1 079 086        |
| <b>Summa</b>          | <b>1 197 086</b> |

## 9. Lägenhetsförteckning: Bostadsarea, Insatser, Avgifter

| Lgh nr   | Lgh typ | Yta kvm | Andelstal | Insats     | Årsavgift |
|----------|---------|---------|-----------|------------|-----------|
| 412-0031 | 2 rok   | 52,5    | 3,397260% | 674 341    | 36 659    |
| 412-0032 | 1 roKv  | 26,5    | 2,146889% | 426 148    | 23 167    |
| 412-0033 | 3 rok   | 73,5    | 4,448412% | 882 990    | 48 002    |
| 412-0034 | 2 rok   | 52,5    | 3,430765% | 680 992    | 37 021    |
| 412-0035 | 1 rok   | 26,5    | 1,915038% | 380 127    | 20 665    |
| 412-0036 | 3 rok   | 73,5    | 4,436326% | 880 591    | 47 872    |
| 412-0037 | 2 rok   | 52,5    | 3,415322% | 677 926    | 36 854    |
| 412-0038 | 1 roKv  | 26,5    | 2,169248% | 430 586    | 23 408    |
| 412-0039 | 3 rok   | 73,5    | 4,095432% | 812 925    | 44 193    |
| 412-0040 | 2 rok   | 53,5    | 3,465009% | 687 789    | 37 390    |
| 412-0041 | 2 rok   | 53,5    | 3,141102% | 623 495    | 33 895    |
| 412-0042 | 2 rok   | 53,5    | 3,466687% | 688 122    | 37 409    |
| 412-0043 | 2 rok   | 53,5    | 3,457220% | 686 243    | 37 306    |
| 412-0044 | 2 rok   | 53,5    | 3,491531% | 693 054    | 37 677    |
| 412-0045 | 2 rok   | 53,5    | 3,458093% | 686 416    | 37 316    |
| 412-0046 | 2 rok   | 53,5    | 3,447820% | 684 377    | 37 205    |
| 412-0047 | 2 rok   | 53,5    | 3,170444% | 629 319    | 34 212    |
| 412-0048 | 2 rok   | 53,5    | 3,491531% | 693 054    | 37 677    |
| 412-0049 | 2 rok   | 53,5    | 3,490658% | 692 880    | 37 667    |
| 412-0050 | 2 rok   | 53,5    | 3,156613% | 626 574    | 34 063    |
| 412-0051 | 2 rok   | 53,5    | 3,490658% | 692 880    | 37 667    |
| 412-0052 | 3 rok   | 73,5    | 4,391675% | 871 728    | 47 390    |
| 412-0053 | 1 rok   | 26,5    | 2,231021% | 442 848    | 24 075    |
| 412-0054 | 2 rok   | 52,5    | 3,429892% | 680 818    | 37 011    |
| 412-0055 | 3 rok   | 73,5    | 4,116918% | 817 190    | 44 425    |
| 412-0056 | 1 roKv  | 26,5    | 2,142524% | 425 282    | 23 120    |
| 412-0057 | 2 rok   | 52,5    | 3,463666% | 687 522    | 37 376    |
| 412-0058 | 3 rok   | 73,5    | 4,457812% | 884 856    | 48 104    |
| 412-0059 | 1 roKv  | 26,5    | 2,142524% | 425 282    | 23 120    |
| 412-0060 | 2 rok   | 52,5    | 3,441911% | 683 204    | 37 141    |
|          |         | 1 557   | 100%      | 19 849 560 | 1 079 086 |

## 9.1 Ekonomisk prognos

### Ekonomisk prognos år 1-11

| År                            | 1                   | 2                   | 3                   | 4                   | 5                   | 6                   | 11                  |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Årliga kostnader</b>       |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| <u>Kapitalkostnader</u>       |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Lånebelopp                    | 13 000 000 kr       |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Räntor                        | 520 000 kr          | 520 000 kr          | 520 000 kr          | 520 000 kr          | 520 000 kr          | 520 000 kr          | 520 000 kr          |
| Driftskostnader               | 600 000 kr          | 612 000 kr          | 624 240 kr          | 636 725 kr          | 649 459 kr          | 662 448 kr          | 731 397 kr          |
| <u>Underhållskostnader</u>    |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Avsättning underhåll          | 33 906 kr           | 34 584 kr           | 35 276 kr           | 35 981 kr           | 36 701 kr           | 37 435 kr           | 41 331 kr           |
| <u>Övriga kostnader</u>       |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Fastighetsavgifter            | 38 160 kr           | 39 686 kr           | 41 274 kr           | 42 925 kr           | 44 642 kr           | 46 427 kr           | 56 486 kr           |
| Fasighetsskatt                | 5 020 kr            | 5 120 kr            | 5 223 kr            | 5 327 kr            | 5 434 kr            | 5 542 kr            | 6 119 kr            |
| <b>Summa årliga kostnader</b> | <b>1 197 086 kr</b> | <b>1 211 391 kr</b> | <b>1 226 012 kr</b> | <b>1 240 958 kr</b> | <b>1 256 236 kr</b> | <b>1 271 853 kr</b> | <b>1 355 333 kr</b> |
| <b>Årliga intäkter</b>        |                     |                     |                     |                     |                     |                     |                     |
| Hyror lokaler                 | 118 000 kr          | 120 360 kr          | 122 767 kr          | 125 223 kr          | 127 727 kr          | 130 282 kr          | 143 841 kr          |
| Årsavgift medlemmar           | 1 079 086 kr        | 1 091 031 kr        | 1 103 245 kr        | 1 115 736 kr        | 1 128 509 kr        | 1 141 572 kr        | 1 211 492 kr        |
| <b>Summa årliga intäkter</b>  | <b>1 197 086 kr</b> | <b>1 211 391 kr</b> | <b>1 226 012 kr</b> | <b>1 240 958 kr</b> | <b>1 256 236 kr</b> | <b>1 271 853 kr</b> | <b>1 355 333 kr</b> |

|                                                      |         |
|------------------------------------------------------|---------|
| Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan | 4,00%   |
| Inflationsantagande                                  | 2,00% * |
| Hyreförhandlingar bostadslägenheter                  | 2,00%   |

\* Gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.  
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

## 9.2 Känslighetsanalys

### Känslighetsanalys

| År                                                                                                            | 1            | 2            | 3            | 4            | 5            | 6            | 11           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1)<br>med dagens inflationsnivå och dagens<br>genomsnittsräntenivå | 1 079 086 kr | 1 091 031 kr | 1 103 245 kr | 1 115 736 kr | 1 128 509 kr | 1 141 572 kr | 1 211 492 kr |
| <u>Årsavgifter om:</u>                                                                                        |              |              |              |              |              |              |              |
| Dagens inflationsnivå och                                                                                     |              |              |              |              |              |              |              |
| 1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %                                                                          | 1 209 086 kr | 1 221 031 kr | 1 233 245 kr | 1 245 736 kr | 1 258 509 kr | 1 271 572 kr | 1 341 492 kr |
| 1. Dagens genomsnittsräntenivå - 1 %                                                                          | 949 086 kr   | 961 031 kr   | 973 245 kr   | 985 736 kr   | 998 509 kr   | 1 011 572 kr | 1 081 492 kr |
| Dagens räntenivå och                                                                                          |              |              |              |              |              |              |              |
| 1. Dagens inflationsnivå + 1 %                                                                                | 1 085 475 kr | 1 097 548 kr | 1 109 893 kr | 1 122 516 kr | 1 135 425 kr | 1 148 626 kr | 1 219 280 kr |
| 1. Dagens inflationsnivå - 1 %                                                                                | 1 072 697 kr | 1 084 514 kr | 1 096 598 kr | 1 108 955 kr | 1 121 593 kr | 1 134 518 kr | 1 203 704 kr |
| Dagens genomsnittsräntenivå (bilaga 1)                                                                        | 4,00%        |              |              |              |              |              |              |
| Dagens inflationsnivå (bilaga 1)                                                                              | 2,00%        |              |              |              |              |              |              |

- Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38

## **11 Intyg**