

EKONOMISK PLAN

FÖR

Bostadsrättsföreningen Sofiahöjden.

Organisationsnummer 769633-2209

Upprättad den 2018-05-31

Innehållsförteckning:

1. Allmänna förutsättningar
 2. Beskrivning av fastigheten
 3. Fastighetens försäkringar
 4. Kostnader för fastighetens förvärv
 5. Finansiering
 - 6 a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
 - 6 b. Känslighetsanalys ränta & inflation
 - 6 c. Känslighetsanalys anslutningsgrad
 - 6 d. Nyckeltal
 - 7 Lägenhetsförteckning
 8. Särskilda förhållanden.
- Bilagor A. Byggnadsteknisk undersökning. B. Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg.

1. Allmänna förutsättningar

Brf Sofiahöjden, org. nr 769633-2209, registrerades hos Bolagsverket den 11 november 2016 har enligt stadgarna (under registrering) till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser.

Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för bostadsrättsföreningens verksamhet. Uppgifterna i den ekonomiska planen avseende föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden inklusive renoveringskostnad. Beräkning av bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Sofiabrödernas ekonomisk förening(769633-2209) har förvärvat samtliga aktier i Stockholm Oljan 23 AB (556810-5802) ägare till fastigheten Oljan 23. Säljare av aktierna var Årstafältet Förvaltning AB (559062-1792). Sofibrödernas ekonomisk förening har därefter fusionerats med Stockholm Oljan 23 AB med föreningen som övertagande part.

Föreningens förvärv har skett till så kallad underprisöverlåtelse. Försäljning av fastighet via aktiebolag till en bostadsrättsförening ("Bolagsombildning") har prövats av Regeringsrätten 2006-05-03. För det fall bostadsrättsföreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst. Den latent skatteskulden uppgår till ca 25 511 tkr beräknat på ett marknadsvärde för fastigheten om 122 600 tkr och ett bokfört värde om 6 642 tkr. Då föreningen avser att upplåta lägenheter utan tidsbegränsning kan ovanstående skatteskulden dock värderas till noll.

Därefter har den ekonomiska föreningen vid föreningsstämma fattat beslut om att ändra verksamheten till bostadsrättsförening, anta nya stadgar samt ändra firma till Bostadsrättsföreningen Sofiahöjden. Omregistreringen är inlämnad till Bolagsverket.

Upplåtelse av lägenheter till befintliga hyresgäster beräknas ske med början i maj-juni 2018. Inflyttning har redan skett.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetens beteckning	Stockholm Oljan 23
Kommun	Stockholm
Adress	Åsögatan 190
Församling	Södermalm
Län	Stockholms län
Upplåtelseform	Fastigheten innehavs med äganderätt.
Tomtareal	Land 384 kvm.
Byggnadsår	1930
Planer	Stadsplan 1935-01-25. Senast ändring 2006-01-19.
Taxeringsvärde	Markvärde 18 800 tkr. Byggnadsvärde 13 400 tkr. Summa 32 200 tkr.

Byggnad	Fastigheten ett trapphus med åtta våningsplan inkl källare. Sammanlagt finns det 36 bostadslägenheter. Utöver detta finns det bygglov för ytterligare tre bostäder på vindsplanet.
Balkonger/terrasser	De sex lägenheterna på plan 5 har kungsbalkong. Två av de planerade lägenheterna på plan 6 (vindsplanet) kommer ha terrass. Det finns bygglov för 16 balkonger för lägenheter som vetter mot gården.
Vatten och avlopp	Anslutet till det kommunala Va-nätet.
Uppvärmning	Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Lägenheterna har vattenburna radiatorer.
EI	Fastigheten är ansluten till samhällets ledningsnät.
Energibesiktning	Godkänd 2011-01-18
OVK	Ny OVK kommer att göras efter att vindsbyggnationen är klar och bekostas av säljaren.

För byggnadsteknisk beskrivning i övrigt och lägenhetsbeskrivning se bilagan A, Utlåtande / underhållsplan.

3. Fastighetens försäkringar

Föreningen har fastigheten försäkrad till fullvärde hos Brandkontoret. Försäkringen innehåller en ansvarsförsäkring för styrelsens medlemmar.

4. Kostnader för fastighetens förvärv.

Anskaffningskostnad aktier/fastigheten	103 609 535
Förvärvskostnader 1)	7 567 497
Kostnader för upplåtelse 2)	1 625 000
Reparationsfond 3)	6 165 000
Hittills nedlagda reparationskostnader	12 000 000
Summa total och slutlig känd anskaffningskostnad	130 967 032 kr

- 1) Avser kostnad för upprättande av ekonomisk plan, pantbrevskostnader, kassa, kapitalkostnader m.m.
- 2) Avser kostnad för mäklare, annonsering m.m.
- 3) Inkluderar 16 nya balkonger och färdigställande av tre vindslägenheter. Säljaren garanterar att kostnaden för produktionen av vindslägenheterna inte överstiger offerten på 3 750 000 kr.

5. Finansiering

Lån föreningen	14 162 000 1)
Insatser	89 805 032 2)
Upplåtelseavgifter	27 000 000 3)
Summa lån, insatser & upplåtelseavgifter	130 967 032 kr

- 1) Föreningen har idag lån som kommer att amorteras ner i samband med upplåtelser av bostadsrätter. Det finns inga krav på amortering från banken i dagsläget men styrelsen planerar för att amortera 1 % årligen. Nuvarande lån löper till 2021-12-15 och räntan är bunden till STIBOR 3 månader plus 1,5 % dock alltid minst 1,5 %. STIBOR 3 månader ligger för närvarande på - 0,37 %.
- 2) Insatserna beräknas utifrån att alla nuvarande bostäder upplåts med bostadsrätt. Se punkt 6.c.
- 3) Det finns 23 bostadslägenheter som är tomställda samt 3 kommande vindslägenheter med en total bostadsyta om 847 kvm. Dessa kommer att säljas på marknaden till ett beräknat snittpris om 101 145 kr/kvm. Snittinsatsen för dessa lägenheter är 69 268 kr/kvm vilket ger en genomsnittlig upplåtelseavgift om ca 31 877 kr/kvm och total om 27 000 000 kr.

6a. Föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos

	Föreningens kostnader							
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Driftkostnader	451006	460026	469227	478611	488183	497947	549774	606995
Räntor	212430	210306	208181	206057	203933	201809	191187	180566
Fastighetsavgift	52143	53186	54250	55335	56441	57570	63562	70178
Yttre fond	39600	40392	41200	42024	42864	43722	48272	53296
Amortering	141620	141620	141620	141620	141620	141620	141620	141620
Räntereserv	70810	70810	70810	70810	70810	70810	70810	70810
Reserv	70810	70810	70810	70810	70810	70810	70810	70810
Avskrivningar	532211	532211	532211	532211	532211	532211	532211	532211
Återför. avskrivningar	-532211	-532211	-532211	-532211	-532211	-532211	-532211	-532211
Summa	1038419	1047150	1056097	1065267	1074662	1084287	1136035	1194274

Specificering driftskostnader år 1.

Värme	224 000
El	42 000
Vatten	31 200
Avfall	19 620
Försäkring	17 311
Ekonomisk förvalt	52 875
Revision	14 000
Övrigt	50 000
Summa	451 006

År 1 är 2018. Driftskostnaderna baseras på faktiska och beräknade kostnader samt intagna offerter. Driftkostnaderna, kommunal fastighetsavgift och avsättning till yttre fond antas öka med 2 % årlig inflation. 0,37 %.

För att ha en buffert för framtida räntehöjningar har styrelsen beslutat om att ha en årlig räntereserv om 70 810 kr vilket motsvarar 0,5 % av föreningens långfristiga lån. Vidare har beslutats att även ha en lika stor reserv för ökade kostnader vid bl.a. en annan anslutningsgrad än 100 %, se punkt 6.c. nedan. Reserverna kan användas för att öka på amorteringarna.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaderna. Avskrivningar på byggnaderna påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten. Föreningens bokföringsmässiga kostnad för avskrivning täcks ej av årsavgiftsuttag. Bokförda värdet för byggnaderna beräknas till 53 221 062 kr, inkl kommande investeringar i vindslägenheter och balkonger. Avskrivningsperioden är på 100 år och avskrivningarna sker med enligt Bokföringsnämndens rekommendation benämnd K2 med en linjär avskrivning och lika stor procenttal varje år.

Föreningens intäkter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årsavgifter	772408	781139	790086	799256	808651	818276	870024	928263
Utdelning	266011	266011	266011	266011	266011	266011	266011	266011
Summa	1038419	1047150	1056097	1065267	1074662	1084287	1136035	1194274

Fastigheten får årligen en utdelning från en Allframtidförsäkring Brandkontoret. Utdelningen ovan är beräknad på de sista fyra årens genomsnittliga utdelning. Utdelningens storlek har generellt ökat med åren av försiktighets skäl antas ingen kommande ökning.

Beräknat bokföringsmässigt underskott

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årligt underskott	209371	208579	207771	206947	206106	205249	200698	195674
Akkumulerat underskott	209371	417157	623312	827787	1030532	1231494	2207683	3130788

Föreningen kommer att göra ett bokföringsmässigt underskott (förlust) beroende på de bokföringsmässiga avskrivningarna vilket ger större bokföringsmässiga kostnader än intäkter. Avsättningar till yttre fond, amortering, räntereserv och reserv är inga bokföringsmässiga kostnader vilket leder till ett beräknat årligt bokföringsmässigt underskott om 209 371 kr (532 211-39 600-141 620-70 810 -70 810).

Beräknat kassaflöde

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Årligt överskott	181220	182012	182820	183644	184484	185342	189892	194916
Akkumulerat överskott	181220	364024	548460	734575	922422	1112050	2088814	3118662

Föreningen beräknas ha ett positivt kassaflöde under nuvarande förutsättningar. Överskottet beräknas årligen till avsättning yttre fond samt räntereserv som år 1 är 181 220 (39 600+70 810+70 810).

6b. Känslighetsanalys ränta & inflation

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens räntenivå	772408	781139	790086	799256	808651	818276	870024	928263
Dagens räntenivå + 1 %	772408	921342	928874	936627	944606	952815	997482	1048640
Dagens räntenivå + 2 %	772408	1061546	1067662	1073998	1080561	1087354	1124940	1169017
Dagens räntenivå + 3 %	772408	1201750	1206449	1211370	1216516	1221893	1252398	1289394
Dagens räntenivå - 1 %	772408	640935	651299	661884	672696	683737	742566	807886

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas av räntan för föreningens lån stiger från dagens nivå om 1,50 % med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Avgiftshöjningarna vid ökad ränta enligt ovan förutsätter att föreningen behåller en reserver om 141 620 kr/år.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11	År 16
Dagens inflationsnivå	772408	781139	790086	799256	808651	818276	870024	928263
Dagens inflationsnivå + 1 %	772408	786566	801213	816363	832031	848232	937825	1043380
Dagens inflationsnivå + 2 %	772408	791994	812448	833805	856101	879375	1011817	1175255
Dagens inflationsnivå - 1 %	772408	775711	779069	782481	785949	789472	807949	827909

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 %. Räntan antas ligga kvar på dagens nivå.

6c. Känslighetsanalys anslutningsgrad

Total anslutningsgrad	Anslutningsgrad HR	Skulder	Skuldsättning	Kassaflöde år 1
100%	100%	14 162 000	10,81%	
91%	75%	21 945 808	16,76%	9 014
83%	50%	29 729 616	22,70%	18 029
65%	0%	45 297 232	34,59%	36 057

Vid en räntenivå om 1,5 %.

Total anslutningsgrad	Anslutningsgrad HR	Skulder	Skuldsättning	Kassaflöde år 1
100%	100%	14 162 000	10,81%	
91%	75%	21 945 808	16,76%	-68 824
83%	50%	29 729 616	22,70%	-137 648
65%	0%	45 297 232	34,59%	-275 295

Vid en räntenivå om 2,5 %.

Tabellerna ovan visar föreningens skulder, skuldsättningsgrad och kassaflödet vid olika anslutningsgrader vid två olika räntenivåer. Med total anslutningsgrad avses hur många procent av lägenheterna som ombildas till bostadsrätter där 100 % är alla 39. Eftersom det endast är de 13 idag uthyrda lägenheterna som kan kvarstå som hyresrätter visar kolumnen "Anslutningsgrad HR" hur stor procent av dessa lägenheter som beräknas ansluta vid de olika nivåerna.

Skuldsättning i procent beräknas som föreningens lån i förhållande till föreningens totala anskaffningskostnad.

Lägenheter som eventuellt inte ansluter gör att föreningens lån ökar med de uteblivna insatserna och därmed föreningens räntekostnad. Vid en högre ränta blir denna kostnad större. Föreningens intäkter blir högre vid kvarvarande hyresrätter då hyran är högre än avgiften per kvm. Hyresnivån ligger för närvarande på 1 639 kr/kvm och avgifterna är beräknade till 585 kr/kvm.

6d. Nyckeltal

Anskaffningskostnad	99 217 kr/kvm
Föreningens belåning	10 729 kr/kvm
Genomsnittlig insats	68 034 kr/kvm
Genomsnittlig upplåtelseavgift	31 877 kr/kvm
Driftkostnader år 1	342 kr/kvm
Genomsnittlig årsavgifter år 1	585 kr/kvm
Genomsnittlig hyresnivå	1 639 kr/kvm
Kassaflöde	137 kr/kvm
Amortering	107 kr/kvm
Avsättning yttre fond	30 kr/kvm
Avskrivning	403 kr/kvm

Alla nyckeltal, förutom genomsnittlig upplåtelseavgift är beräknade med en total lägenhetsyta om 1 320 kvm. Genomsnittlig upplåtelseavgift är beräknad på 847 kvm, se 5, ovan.

7. Lägenhetsförteckning

Lgh	Plan	Andelstal	Yta	Typ	Insats	Upplåtelseavgift	Årsavgift	Mån avg
1 001	BV	0,0204678	25	1 rok	1 807 186		15 810	1 317
1 002	BV	0,0345029	49	1 rok	3 046 399		26 650	2 221
1 003	BV	0,0198830	24	1 rok	1 755 552		15 358	1 280
1 004	BV	0,0198830	24	1 rok	1 755 552		15 358	1 280
1 005	BV	0,0345029	49	1 rok	3 046 399		26 650	2 221
1 006	BV	0,0198830	24	1 rok	1 755 552		15 358	1 280
1 101	1	0,0198830	24	1 rok	1 755 552		15 358	1 280
1 102	1	0,0345029	49	1 rok	3 046 399		26 650	2 221
1 103	1	0,0286550	39	1 rok	2 530 060		22 133	1 844
1 104	1	0,0216374	27	1 rok	1 910 454		16 713	1 393
1 105	1	0,0345029	49	1 rok	3 046 399		26 650	2 221
1 106	1	0,0198830	24	1 rok	1 755 552		15 358	1 280
1 201	2	0,0198830	24	1 rok	1 755 552		15 358	1 280
1 202	2	0,0345029	49	1 rok	3 046 399		26 650	2 221
1 203	2	0,0286550	39	1 rok	2 530 060		22 133	1 844
1 204	2	0,0216374	27	1 rok	1 910 454		16 713	1 393
1 205	2	0,0345029	49	1 rok	3 046 399		26 650	2 221
1 206	2	0,0198830	24	1 rok	1 755 552		15 358	1 280
1 301	3	0,0198830	24	1 rok	1 755 552		15 358	1 280
1 302	3	0,0345029	49	1 rok	3 046 399		26 650	2 221
1 303	3	0,0286550	39	1 rok	2 530 060		22 133	1 844
1 304	3	0,0216374	27	1 rok	1 910 454		16 713	1 393
1 305	3	0,0345029	49	1 rok	3 046 399		26 650	2 221
1 306	3	0,0198830	24	1 rok	1 755 552		15 358	1 280
1 401	4	0,0198830	24	1 rok	1 755 552		15 358	1 280
1 402	4	0,0345029	49	1 rok	3 046 399		26 650	2 221
1 403	4	0,0286550	39	1 rok	2 530 060		22 133	1 844
1 404	4	0,0216374	27	1 rok	1 910 454		16 713	1 393
1 405	4	0,0345029	49	1 rok	3 046 399		26 650	2 221
1 406	4	0,0198830	24	1 rok	1 755 552		15 358	1 280
1 501	5	0,0222222	28	1 rok	1 962 088		17 165	1 430
1 502	5	0,0233918	30	1 rok	2 065 355		18 068	1 506
1 503	5	0,0239766	31	1 rok	2 116 989		18 520	1 543
1 504	5	0,0198830	24	1 rok	1 755 552		15 358	1 280
1 505	5	0,0298246	41	1 rok	2 633 328		23 037	1 920
1 506	5	0,0169591	19	1 rok	1 497 383		13 099	1 092
1 601	6	0,0315789	44	2 rok	3 566 552		24 392	2 033
1 602	6	0,0216374	27	2 rok	2 188 566		16 713	1 393
1 603	6	0,0251462	33	2 rok	2 674 914		19 423	1 619
Summa		1,00000000	1 320		89 805 032	27 000 000	772 408	

Andelstal ovan avser andelstal för fördelning av årsavgifter enligt föreningens stadgar. Lägenheterna yta baseras på tidigare ägares information förutom lägenheterna 1601-1603 yta som baseras på arkitektritningar

För lgh 1601-1603 finns bygglov för ombyggnad till bostäder. För lgh 1101, 1102, 1105, 1106, 1201, 1202, 1205, 1206, 1301, 1302, 1305, 1306, 1401, 1402, 1405 och 1406 finns bygglov för balkong. Medel för ombyggnaden och balkonger finns avsatt i reparationsfonden.

Intill dess att alla lägenheter upplåtits med bostadsrätt kommer det gällande andelstalet var lägenhetens andelstal delat med summan av alla vid tidpunkten upplåtna lägenheters andelstal.

Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. Utöver årsavgiften tillkommer kostnader för bredband/telefoni, hushållsel och hemförsäkring med bostadsrättstillägg. Dessa kostnader betalas direkt av bostadsrätthavaren till leverantören.

8. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga insats med belopp som ovan angivits. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Upplåtelse-, överlåtelse-, andrahandsupplåtelse- och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.
- b) Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

2018-05-31 Brf Sofiahöjden



Tobias Törnqvist



Caj Broström


Jonas Hellqvist

UTLÅTANDE

Avseende fastigheten Oljan 23, Stockholms kommun.

Av Sofiabroderna Ekonomiska förening, har undertecknat företag erhållit uppdraget att upprätta kortfattad byggnadsteknisk beskrivning samt utföra en byggnadsteknisk undersökning av byggnaden på rubricerade fastighet. Byggnadstekniska beskrivningen samt den byggnadstekniska undersökningen skall användas vid upprättande av en ekonomisk plan i samband med hyresgästernas intresse att förvärva rubricerade fastighet och bilda bostadsrättsförening samt vid underhållsplanering av fastigheten.

Utförd besiktning är av översiktlig natur och är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken och omfattar t.ex. ej miljöskador i mark och byggnader.

Utlåtandet innehåller sålunda en kortfattad byggnadsteknisk beskrivning samt en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av underhållsåtgärder i byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärdsbehov samt de årliga driftskostnaderna är utelämnade. Ej heller har hänsyn tagits till respektive lägenhets ytskiktets kvaliteter eller utrustningsstandard.

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

Besiktning: Fastigheten besiktades 2018-02-02.

Närvarande: Caj Broström, Sofiabroderna Ek. För.

Underlag

Som underlag för nedanstående byggnadsteknisk beskrivning har erhållits.

Radonprotokoll.

Energibesiktning.

Fastighetsutdrag från Lantmäteriet.

KORTFATTAD TEKNISK BESKRIVNING

Fastigheten	Oljan 23
Kommun	Stockholm
Adress	Åsögatan 190, 116 32 Stockholm
Kommundel/läge	Södermalm
Län	Stockholms län
Tomtareal	384 kvm.
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med äganderätt.
Gällande planbestämmelser	Se bifogade fastighetsdata.
Vatten och avlopp	Anslutet till det kommunala Va-nätet. Stambytt 2017-2018.
EI	Anslutet till samhällets ledningsnät.
Ventilation bostäder och lokaler	Mekanisk frånluft med tilluftsventilation via luftspalter i fönster tas i bruk våren 2018. OVK utföres efter att vindslägenheter är färdigställda, beräknat våren 2018.
Sophanteringen	I fastighetens källare.
Uppvärmning	Fastigheterna är anslutna till fjärrvärme. Värmeanläggningarna är installerade i källarplanen. Lägenheterna har vattenburna radiatorer.
Övriga installationer	Centralantenn. Kabel-TV via Comhem.

Byggnadsteknisk beskrivning i övrigt:

Generellt	1 flerbostadshus i 6 bostadsplan med totalt 36 (3 lgh är hopslagna) varav 3 lägenheter under byggnation med takterrasser på vindsplanet, samt källare med lägenhetsförråd, gemensamma utrymmen som tvättstuga, elcentraler, cykelrum.
Byggnadsår	1930 enligt fastighetsdata.
Undergrund	Undergrund av berg.
Grundläggning	Sannolikt grundsulor med mellangjuten betong.
Grundmurar	Sannolikt betong.
Stomme	Betong, tegel, stålbalkar & sand.
Bjälklag	Betong.
Fasader	Puts.
Yttertak	Falsad plåt.
Fönster	Kopplade 2-glasfönster med karmar och fönsterbågar av trä.
Hängrännor och stuprör	Målad, galvaniserad plåt typ plåtsol.
Balkonger	Kungsbalkonger finns till lgh 1501-1506. Bygglov för 16 nya balkonger finns.
Trapphus	Trapplöp och plan i marmor. Väggar och tak målat.
Hiss	Hiss för 3 personer till våningsplan 5.

<u>Lägenhetsstandard</u>		
<u>Generellt</u>	Nedan beskrivning avser lägenheter med boende. Lägenheterna har underhållits efter hand.	
Rum / hallar	Golv	Parkett, plastmattor.
	Väggar	Målat, tapeter.
	Tak	Målad puts.
Kök	Utrustning	Elspis/Gasspis, Kyl eller kyl/frys, fläkt.
	Inredning	Varierande skåpinredning.
	Övrigt	Ytskikt och utrustningsstandard samt lägenheternas standard varierar från äldre bevarade till moderniserade lägenheter. Utrustningsstandarden varierar från ålders stigna vitvaror till nyinstallerade. Dito vad avser skåpinredningsstandard.
Badrum/wc	Golv	Klinker
	Väggar	Kakel
	Tak	Målat
	Övrigt	Stambytt 2017-2018
<u>Gemensamma utrymmen</u>		
Lägenhetsförråd	Finns i källarplanet. Lägenhetsförråden trädnätkonstruktion.	
Tvättstuga/torkrum Källarplanet	Ytskikt: Klinkergolv, målat / kakel på väggar, målat tak. Genomgående gott skick. Utrustning: 1 st. tvättmaskin, 1 st. torktumlare, 1 st. kallmangel, 1 st. torkskåp, 1 st. tvättho.	
Pannrum	Fjärrvärmearläggning från 1998.	
Övrigt källarplanet	Elcentral Förråd	

UNDERHÅLLSPLAN

			kostnad
1a.	Byggnadsdel	<u>Stammar för vatten och avlopp</u>	
	Omfattning	Stambytt 2017-2018.	
	Bedömd åtgärd	Ingen.	
	Kostnad		0:-
1b.	Byggnadsdel	<u>Värme/radiatorer</u>	
	Brist	Inga vattenledningar är bytta sannolikt sedan (okända) installationsåret (bedömt kring 1930).	
	Omfattning	Bedöms ej beröras inom 10-årsperioden utöver normalt årligt underhåll	0:-
2.	Byggnadsdel	<u>Fönstersnickerier</u>	
	Brist	Underhåll erfordras.	
	Bedömd åtgärd	Renovering av fönster & karmar	
	Kostnad	Enligt offert	775.000:-
3.	Byggnadsdel	<u>Balkonger</u> Bygglov finns för 16 nya balkonger Installation av nya balkonger enl. offert.	
	Kostnad	Enligt offert	1.540.000:-
4.	Byggnadsdel	<u>Elförsörjning</u>	
	Brist	Stigarledningar bedöms till viss del endast vara bytta.	
	Åtgärd	Ny elcentral och mätare Stigarledningar byts vid behov Delvis ny elinstallation i lägenheter	
	Kostnad	Bedöms ej beröras inom 10-årsperioden utöver normalt årligt underhåll.	0:-

5.	Byggnadsdel	<u>Yttertak av falsad plåttäckning.</u>	
	Kommentar	Genomgång av yttertak sker i samband med inredning av 3 lägenheter på vindsplanet samt vid uppförandet av takterrasserna.	
	Kostnad	Utgör ingen ytterligare kostnad.	0:-
6.	Byggnadsdel	<u>Fasader, hängrännor, stuprör,</u>	
	Brist	Putssläppor förekommer	
	Kostnad	Uppskattad.	50.000:-
7.	Byggnadsdel	<u>Gemensam tvättstuga</u>	
	Kommentar	Inget påtagligt vad avser ytskikt. Utrustning av blandad ålder.	
	Omfattning/ Åtgärd	Byte av utrustningen inom 3 - 5år.	
	Kostnad	Uppskattad.	50.000:-
8.	Byggnadsdel	<u>Pannrum/fjärrvärmeanläggning</u>	
	Kommentar	Bedöms ej beröras inom 10-årsperioden utöver normalt årligt underhåll	0:-
9.	Byggnadsdel	<u>Ventilationsinstallationen</u>	0:-
	Kommentar	Samtliga lägenheter har tilluft genom spaltventiler vid fönster. Varje lägenhet får egen frånluftsventilation. 3 st nya vindslägenheter förses med egna FTX system.	
	Kostnad	Utgör ingen ytterligare kostnad.	0:-
10.	Byggnadsdel	<u>Trapphus</u> Renovering av trapphus & byte av entrédörr sker våren 2018.	
	Kostnad	Utgör ingen ytterligare kostnad.	0:-
	Byggnadsdel	Lägenhetsdörrar	

	Kommentar	I samtliga lägenheter installeras säkerhetsdörrar våren 2018.	
	Kostnad	Utgör ingen ytterligare kostnad.	0:-
11.	Byggnadsdel	Hissen	
	Kommentar	Löpande underhåll	0:-
12.	Byggnadsdel	Källaren/gårdsplan	
13.	Vindsplan	3 st lägenheter färdigställs i enlighet med erhållet fast pris från entreprenör	3.750.000:-
	Kommentar	Uppfräschning av ytskikt ingår i föreningens förvärv av fastigheten	0:-
14.	Övrigt	Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsskyldighet eller köparens undersökningsplikt enligt Jordabalken 4:19.	

Sammanställning

Aktualitet

Kostnad kronor

Inom 3-5 år		3.850.000:-
Inom 5-10 år	Div. buffert	2.315.000:-
Summa totalt inom 10 år	(inklusive mervärdesskatt f.n. 25 %)	6.165.000:-

Till ovanstående kommer normala driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Ljusterö 2018-02-02

VärderingsTjänst
ove olsson AB



Ove Olsson

Gatufasaden



Baksidan mark och fasaden



Baksidan fasaden



Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sofiahöjden, med org.nr. 769633-2209, får härmed avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer, per detta datum, överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, 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 registreringsmyndigheten.

Föreningen har i planen kalkylerat med att årsavgifterna skall täcka driftkostnader. Skillnaden mellan beräknade avskrivningar och avsättning för yttre underhåll kan göra att det uppstår bokföringsmässiga underskott. Underskotten påverkar inte föreningens likviditet, och med beaktande av att avsättning görs för yttre underhåll och att de boende svarar för det inre underhållet bedömer vi planen som hållbar.

Föreningen har förvärvat fastigheten genom förvärv av samtliga aktier i det aktiebolag som äger fastigheten och som sedan fusionerats med föreningen, vilket förfarande förutsätts inte leda till några följdkostnader. Som intygsgivare har vi inte utrett förutsättningarna av förvärv genom denna modell i och för sig.

Vi bedömer att lägenheterna kan upplåtas med hänsyn till ortens bostadsmarknad och intygar att förutsättningarna i 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. Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt **bilaga 1** genomgåts.

Stockholm 2018-06-04



Anders Berg
Fastighetsjurist
Berg Fastighetsjuridik AB

Stockholm 2018-06-04



Anders Gullbrandsson
Civilekonom
Borättsbildarna KB

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

Bilaga 1

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivning av ekonomisk plan för Brf Sofiahöjden.

Handling	Datum	Parter	
Ekonomisk plan undertecknad	2018-05-31	Brf Sofiahöjden	
Registreringsbevis	2017-11-06	Brf Sofiahöjden	Bolagsverket
Registreringsbevis	2016-10-04	Årstafältet Förv. AB	Bolagsverket
FDS utdrag	2017-06-29	Infotrader	
Utdelning allframtid		Brf Sofiahöjden	Allmänna Brand
Stadgar under registrering		Brf Sofiahöjden	Bolagsverket
Ålandsbanken lån	2016-12-15	Brf Sofiahöjden	Ålandsbanken
Bygglov	2018-01-10	Brf Sofiahöjden	Stockholms Kommun
Beräknade driftskostnader	2017-11-01	Brf Sofiahöjden	Sthlm Vatten
Energideklaration	2011-05-18	Brf Sofiahöjden	Boverket
Teknisk besiktning uh plan	2018-02-02	Brf Sofiahöjden	Ove Olsson Värd.tjänst
Entreprenadavtal	2018-05-08	Brf Sofiahöjden	J.Tysk AB
Revers	2016-12-15	Årstafältet Förv. AB	Sofiabröderna Ek.för.
Aktieöverlåtelseavtal+tillägg		Årstafältet Förv. AB	Sofiabröderna Ek.för.
Köpeskillingsberäkning			