

2015050805664

# Ekonomisk plan för

**Bostadsrättsföreningen Obligationen 2  
769629-2551**

Bostadsrättsföreningen Obligationen 2, 129 30 Hägersten, org. nr: 769629-2551

**Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av tomträtten och byggnaden
- C. Beräknade kostnader för föreningens tomträttsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter och lokaler
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare.
- Protokoll från teknisk besiktning.

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Obligationen 2, org. nr: 769629-2551 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 12 december år 2014 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med ägaren av Fastighetsaktiebolaget Bono förhandlat om förvärv av tomträtten Stockholm Obligationen 2 via förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag som ägs av Fastighetsaktiebolaget Bono vars enda tillgång är tomträtten Stockholm Obligationen 2.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämans beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av tomträtten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för tomträttsförvärvet.

Tomträttsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag som ägs av Fastighetsaktiebolaget Bono, köparen d.v.s. bostadsrättsföreningen Obligationen 2 kommer att förvärva samtliga aktier i det aktiebolaget som i sin tur äger tomträtten Stockholm Obligationen 2. Tomträtten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Obligationen 2 från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till tomträtten på samma sätt som om tomträtten hade förvärvats direkt från Fastighetsaktiebolaget Bono. Säljaren kommer att garantera föreningen skadelöshet innebärandes att föreningen ej skall drabbas av skatt som ej skulle ha utgått om föreningen förvärvade tomträtten direkt från säljaren.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna i syfte att skapa en långsiktigt hållbar ekonomisk plan.

Föreningen bör göra bokföringsmässiga avskrivningar på föreningens byggnad om 1 procent av byggnadens bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen ska upprätta i framtiden. Avskrivningarna om totalt 459 072 kr redovisas som en årlig kostnad i den ekonomiska planen avsnitt E där den är uppdelad på avskrivning / amortering om 432 072 kr och fondavsättning om 27 000 kr.

Bostadsrättsföreningen avser att debitera lägre årsavgifter än vad som krävs för att täcka den bokföringsmässiga avskrivningen, då den avskrivningen även avser kostnader som i realiteten kommer att åvila bostadsrättshavarna (t ex förnyelse av ytskikt, vitvaror m.m.)

Med de debiterade årsavgifterna kommer resultatet i föreningens kommande årsredovisning att påvisa ett bokföringsmässigt negativt resultat efter avskrivningar om ca 202 072 kr. Föreningen kommer dock årligen, före avskrivningar, att få ett likviditetsöverskott på 257 000 kr.

**Fortsättning A. Allmänna förutsättningar**

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda tomträten senast under det tredje kvartalet år 2015 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser tomträten Stockholm Obligationen 2.

På tomträten finns ett flerbostadshus, vilket inrymmer 40 bostadslägenheter, 3 lokaler samt förråd och driftsutrymmen, samt 5 st parkeringsplatser.

Samtliga lägenheter förutom 6 är uthyrda. Lägenheterna nr 1620-0002, 1620-0016, 1620-0022, 1620-0025, 1620-0036, 1620-0038 är vakanta vid föreningens tillträde och kommer att upplåtas med bostadsrätt till av Säljaren hänvisad person.

## B. Beskrivning av tomträten och byggnaden

Fastighetsbeteckning: Stockholm Obligationen 2  
Adress: Sparbanksvägen 40-50, 129 30 Hägersten

Tomtens areal: 2 235 kvm

Area bostäder: 1 728 kvm (40 lgh)  
Area lokaler: 78 kvm (3 enheter)

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

### Byggnad

Byggnadstyp Tomträten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört omkring 1945, omfattande ombyggd ca 1999. Lamellhus med 3 våningsplan jämte källarplan.

Byggnaden inrymmer 40 bostäder samt 3 st lokaler. Byggnaden har 6 st bostadsentréer.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna i källaren.

### Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme från undercentral.

Ventilation: Mekanisk frånluft med fläktenheter på vinden. Samlingskanaler på vind från badrum och kök. Tilluft i form av spaltventiler i fönster.

Obligatorisk ventilationskontroll OVK är godkänd t.o.m. 2021-02-23.

El: Huvudelcentraler är belägna i källaren.

Sophantering: Utvändiga behållare.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El och VA.

### Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Tvättstuga i källarplan med 2 st tvättmaskiner, 1 torktumlare. Maskinpark från 2009. Klinker på golv, målade väggar och tak. Separat torkrum med kondensavfuktare. Mangelrum med mangel och 1 torkskåp.

**Planbestämmelser**

<u>Planer</u>	<u>Datum</u>	<u>Akt</u>
Stadsplan: Stadsdelen västberga (ändr. av gatuprofil)	1946-07-06	0180-3244 Arkivplats: R3, 10 0180 E88/1946

**Tomt**

Tomträtt om 2 235 kvm. Tomten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 117 900 kr och löper t.o.m. 2025-01-01.

**Byggnadsdisposition**

Källare / suterräng:	Källare inrymmer bostäder, smärre lokaler, lägenhetsförråd, driftsutrymmen, el-central, värmeundercentral samt tvättstuga.
Entréplan:	Bostadsentréer
Övriga våningsplan:	Bostäder

**Teknisk beskrivning**

Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Undergrund:	Berg
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Fasad:	Putsad betongsockel, fasadtegel i våningsplanen.
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Räcke av smide. Handledare.
Yttertak:	Dubbelkupiga takpannor. Smärre delar med plåt.
Skärmtak:	Plåttak på konsoller.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar

## Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i källaren.

### Kortfattad rumsbeskrivning

- Allmänt: Varierande standard i lägenheterna med prägel av renoveringsåret. Golv i de flesta vardagsrum är belagda med parkett, de flesta övriga golv är belagda med plastmatta. Invändiga väggarna är målade eller tapetserade. Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna.
- Köksinredningar: Diskbänk, gasspis, spiskåpa, kyl- och frys. Skåpinredning från ombyggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelse kan förekomma.
- Badrum: Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak. Fristående badkar eller duschplats. WC-stol, tvättställ, vattenradiator. Sanitetsartiklar från stambytesåret.

### Försäkringar

Tomträten kommer att fullvärdeförsäkras från och med föreningens tillträde.

### Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 29 januari 2015 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 785 000 kr. En avsättning till reparationsfonden på 1 000 000 kr görs direkt vid anskaffningen av tomträten.

### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

<u>Anskaffningskostnader för fastigheten</u>			
Köpeskilling för fastigheten			67 500 000 kr
Lagfart	1,5%		403 260 kr *
Pantbrev	2%		- kr **
Ombildningskostnad			593 750 kr
Total reservavsättning till reparationsfond,			<u>1 000 000 kr</u>
<b>Totala anskaffningskostnader:</b>			<b>69 497 010 kr</b>
			<b>69 497 010 kr***</b>
*Lagfartskostnaden baseras taxeringsvärdet.			
**Pantbrev finns idag uttagna till 25 mkr.			
*** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.			
<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2015</u>			
	<u>Taxeringsvärde</u>		
Bostäder	26 800 000 kr	1243 kr/lgh	49 720 kr
Lokaler	<u>84 000 kr</u>	1,0%	<u>840 kr</u>
<b>Totalt</b>	<b>26 884 000 kr</b>		<b>50 560 kr</b>
			kommunal bostadsavgift
			fastighetsskatt

### D. Finansieringsplan

<u>Nya lån</u>					
Grundlån vid 100 % uppslutning				10 326 438 kr	
Uteblivna insatser (preliminärt 15 %)				<u>8 875 586 kr</u>	
<b>Totalt lån förening</b>				<b>19 202 024 kr</b>	
<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfalldag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>
Banken XXX	6 400 675 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	2,00%
Banken XXX	6 400 675 kr	Pantbrev	5 år	5 år	2,25%
Banken XXX	<u>6 400 675 kr</u>	Pantbrev	7 år	7 år	2,50%
	19 202 024 kr				
<u>Summa lån i bank</u>					19 202 024 kr
Privata insatser för lgh vid 100 % uppslutning				59 170 572 kr *	
Agår uteblivna insatser (preliminärt 15 %)				<u>8 875 586 kr</u>	
				50 294 986 kr	
<u>Summa insatser</u>					<u>50 294 986 kr</u>
<b>Totala skulder och eget kapital</b>					<b>69 497 010 kr</b>
*Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.					

2015050805671

**E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter**

<b>Kapitalkostnader</b>	
Räntekostnad föreningslån	432 046 kr
Avskrivning/Amortering	<u>432 072 kr</u>
Finansieringsnetto	864 118 kr

<b>Driftkostnader inkl moms i förekommande fall</b>	
Ekonomisk förvaltning	65 000 kr
Fastighetskötsel, service avtal	70 000 kr
Elförbrukning	60 000 kr
Vattenförbrukning	50 000 kr
Uppvärmning	275 000 kr
Sophämtning	20 000 kr
Städning	60 000 kr
Försäkring	40 000 kr
Kabeltv	<u>12 000 kr</u>
Total Driftkostnad	652 000 kr

<b>Avsättning för underhåll</b>	
Fond för yttre underhåll (motsvarar 0,1% av taxvärde)	27 000 kr
<b>Övriga avsättningar</b>	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
<b>Övriga kostnader</b>	
Fastighetsskatt	50 560 kr
Tomträttsavgäld	<u>117 900 kr</u>
	195 460 kr

**Summa kostnader** **1 711 578 kr**

<b>Årsavgifter</b>	
Årsavgifter medlemmar	1 042 132 kr *
<b>Övriga intäkter</b>	
Hysesintäkter lokalen	37 750 kr **
Hysesintäkter Brf's hyresrätter	405 624 kr
Hysesintäkter från 5 st p-platser vid full uthyrning	<u>24 000 kr</u>
	1 509 506 kr

\*Utöver årsavgift åligger det medlemmarna att betala för eventuella tv avgifter samt hushållsel.  
 \*\*Avser total hyresintäkt inklusive eventuella tillägg t ex. index och fastighetsskatt.

**Summa intäkter** **1 509 506 kr**

**Resultat efter fulla avskrivningar** **- 202 072 kr**

Föreningens årsavgifter täcker amortering / avskrivningar per år **257 000 kr**  
 Dvs. Föreningens likviditetsöverskott påer år **257 000 kr**



F. Redovisning av lägenheter och lokaler									
Nr	Vån	Namn	Kvm	Andel (alla)	Andel (Ek.plan)	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år
1620-0001	NB	Thurberg Lars	27	1,5625%	1,5625%	845 294 kr	31 307 kr	1 596 kr	19 157 kr
1620-0002	NB	Vakant	27	1,5625%	1,5625%	845 294 kr	31 307 kr	1 596 kr	19 157 kr
1620-0003	1 tr	Kullmer Pernilla	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0004	1 tr	Begenisic Novka	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0005	2 tr	Finér Gunnar	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0006	2 tr	Styrén Kersti	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0007	3 tr	Groth Sofia	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0008	3 tr	Silverius Benny	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0009	NB	Slaug Berit	27	1,5625%	1,5625%	845 294 kr	31 307 kr	1 596 kr	19 157 kr
1620-0010	NB	Björk Ove	27	1,5625%	1,5625%	845 294 kr	31 307 kr	1 596 kr	19 157 kr
1620-0011	1 tr	Schütz Lillemor	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0012	1 tr	Andersson Lars Göran	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0013	2 tr	Sjöberg Raine	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0014	2 tr	Backman Lisa	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0015	3 tr	Catharina Edfeldt	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0016	3 tr	Vakant	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0017	1 tr	Marcus Mellon Jenny	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0018	1 tr	Sundin Sara	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0019	2 tr	Jastrzebska Luiza	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0020	2 tr	Eriksson Anette	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0021	3 tr	Johansson Irene	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0022	3 tr	Vakant	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0023	1 tr	Roxana Acevedo	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0024	1 tr	Vojvodic Aleksdar	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0025	2 tr	Vakant	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0026	2 tr	Norstedt Helena	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0027	3 tr	Scherp Susanna	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0028	3 tr	Tomaru Johannes	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0029	1 tr	Dackelid Roger	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0030	1 tr	Högnäs Rune	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0031	2 tr	Bergh Johanna	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0032	2 tr	Jakobsson Anette	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0033	3 tr	Lund Angela	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0034	3 tr	Mäkivaara Jemina	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0035	1 tr	Moberg Alexander	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0036	1 tr	Vakant	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0037	2 tr	Friberg Daniel	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0038	2 tr	Vakant	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0039	3 tr	Håkansson Fredrik	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
1620-0040	3 tr	Tveit Sandra	45	2,6042%	2,6042%	1 549 705 kr	34 438 kr	2 661 kr	31 928 kr
		<b>Total Sum</b>	1728	100,0000%	100,0000%	59 170 572 kr	34 242 kr		1 226 037 kr
		Lokalhyresgäster							
<b>Nr</b>	<b>Vån</b>	<b>Namn</b>	<b>Lokal</b>	<b>Kvm</b>	<b>Hyra/kvm</b>	<b>Tot årshyra*</b>	<b>Löptid</b>	<b>Moms</b>	
1620-2001		AF golv & Bygg AB	Lager	53	453 kr	24 000 kr	tillsvidare	Nej	
1620-2002		Adam Fredholm Golv	Lager	15	550 kr	8 250 kr	2016-01-01	Nej	
1620-2003		Goran Rapajic	Lager	10	550 kr	5 500 kr	2015-06-01	Nej	
		<b>Total Sum</b>		78	484 kr	37 750 kr			

Årsvgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.

## G. Ekonomisk prognos år 1-II

År	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
<b><u>Föreningens årliga kostnader</u></b>											
Kapitalkostnader											
Lånebelopp	19 202 024 kr	18 972 024 kr	18 742 024 kr	18 512 024 kr	18 282 024 kr	18 052 024 kr	17 822 024 kr	17 592 024 kr	17 362 024 kr	17 132 024 kr	16 902 024 kr
Räntor	432 046 kr	426 871 kr	421 696 kr	416 521 kr	411 346 kr	406 171 kr	401 000 kr	395 825 kr	390 650 kr	385 475 kr	380 300 kr
Avskrivning/amortering	230 000 kr	230 000 kr	230 000 kr	230 000 kr	230 000 kr	230 000 kr	230 000 kr	230 000 kr	230 000 kr	230 000 kr	230 000 kr
Driftkostnader	652 000 kr	665 040 kr	678 341 kr	691 908 kr	705 746 kr	719 861 kr	734 258 kr	748 943 kr	763 922 kr	779 200 kr	794 784 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	27 000 kr	27 540 kr	28 091 kr	28 653 kr	29 226 kr	29 810 kr	30 406 kr	31 015 kr	31 635 kr	32 267 kr	32 913 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Fastighetskost	50 560 kr	51 571 kr	52 603 kr	53 655 kr	54 728 kr	55 822 kr	56 939 kr	58 078 kr	59 239 kr	60 424 kr	61 632 kr
Tomträttsavgäld	117 900 kr	117 900 kr	117 900 kr	117 900 kr	117 900 kr	117 900 kr	117 900 kr	117 900 kr	117 900 kr	117 900 kr	117 900 kr
<b>Summa årliga kostnader</b>	<b>1 509 506 kr</b>	<b>1 518 922 kr</b>	<b>1 528 630 kr</b>	<b>1 538 635 kr</b>	<b>1 548 945 kr</b>	<b>1 559 256 kr</b>	<b>1 569 566 kr</b>	<b>1 579 877 kr</b>	<b>1 590 188 kr</b>	<b>1 600 499 kr</b>	<b>1 610 810 kr</b>
<b><u>Föreningens årliga intäkter</u></b>											
Hyror hyreslägenheter	405 624 kr	413 736 kr	422 011 kr	430 451 kr	439 060 kr	447 842 kr	456 799 kr	465 934 kr	475 253 kr	484 758 kr	494 453 kr
Hyror lokal	37 750 kr	37 750 kr	37 750 kr	38 883 kr	38 883 kr	38 883 kr	40 049 kr	40 049 kr	40 049 kr	41 250 kr	41 250 kr
Hyror p-platser	24 000 kr	24 000 kr	24 000 kr	24 720 kr	24 720 kr	24 720 kr	25 462 kr	25 462 kr	25 462 kr	26 225 kr	26 225 kr
Årsavgifter medlemmar	1 042 132 kr	1 043 435 kr	1 044 869 kr	1 044 582 kr	1 046 282 kr	1 047 985 kr	1 049 688 kr	1 051 391 kr	1 053 094 kr	1 054 797 kr	1 056 500 kr
<b>Summa årliga intäkter</b>	<b>1 509 506 kr</b>	<b>1 518 922 kr</b>	<b>1 528 630 kr</b>	<b>1 538 635 kr</b>	<b>1 548 945 kr</b>	<b>1 559 256 kr</b>	<b>1 569 566 kr</b>	<b>1 579 877 kr</b>	<b>1 590 188 kr</b>	<b>1 600 499 kr</b>	<b>1 610 810 kr</b>
<b>Avskrivning</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>
<b>Resultat efter fulla avskr.</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>	<b>-202 072 kr</b>

Räntebärande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan

2,25% Räntan för det förliga lånet och det 5-års bundna lånet justeras år 2020 till 3%. Därefter höjs räntan med 0,25% per år. Räntan för det 7-åriga lånet justeras år 2022 till 3,50% och höjs därefter 0,25% per år t.o.m. År 2025.

Inflationsantagande

2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

Hysesförhandlingar bostadslägenheter

2,00% Årligen

Hysesförhandlingar lokaler och p-platser

3,00% Vart tredje år

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behövas ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 15 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.



## I. Särskilda förhållanden

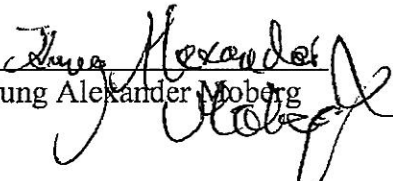
Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Obligationen 2:s förvärv av tomträtten Stockholm Obligationen 2. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

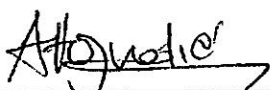
De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Uppmätning av lägenheterna har ej skett.


De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

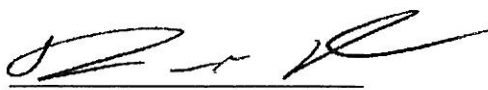
Hägersten den 28 april 2015

**Bostadsrättsföreningen Obligationen 2**

  
Kung Alexander Moberg

  
Aleksandar Vojvodic

  
Pernilla Kullmer

  
Daniel Friberg

  
Fredrik Håkansson

## INTYG AV EKONOMISK PLAN

Undertecknade har för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Obligationen 2 (769629-2551) och får i detta uppdrag avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som har lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis, föreningens stadgar, utdrag från fastighetsdataregistret, teknisk utredning av Projektledarhuset 2015-02-05, hyresavtal lokaler, tomträttsavtal och låneoffert).

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen bedöms ligga med marginal till dagens bankränta.

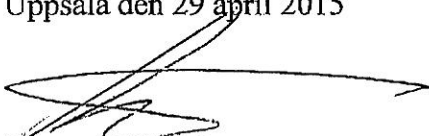
Vi har tagit del av protokoll från underhållsbesiktning men inte genomfört någon egen besiktning.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Som intygsgivare har vi ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

I föreningen kommer att finnas 40 bostadslägenheter och 3 lokaler. Lägenheterna är avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen består av en fastighet varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 29 april 2015

  
Lennart Fällström

  
Robert Wikström

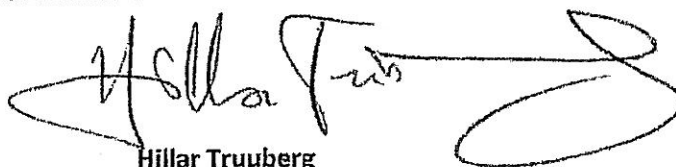
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.



# Stockholm Obligationen 2

Teknisk statusbesiktning som utgör  
bilaga till bostadsrättsföreningens  
ekonomiska plan

---

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hillar Truuberg', with a large, stylized flourish at the end.

Hillar Truuberg

2015-02-05

## Stockholm Obligationen 2 - Besiktningens utlåtande

### 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

### 2. Uppdragsgivare

Brf Obligationen 2 genom Öhlin & Fellingner AB

### 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 29 januari 2015 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende och representant för fastighetsägaren, prospect upprättat av Tenzing AB samt genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det växlande molnighet och ca + 3 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Pernilla Kullmer, boende
- Kai Heikkilä, Sundvalls Byggnads AB
- Carl Johansson, Tenzing AB
- Saki Carapanos, Södermäklarna (del av tid)
- Peter Fellingner, Öhlin & Fellingner (del av tid)
- Daniel Albrektson, Öhlin & Fellingner
- Mattias Åkerlund, Öhlin & Fellingner
- Hillar Truuberg, Projektleddarhuset AB, besiktningssman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.



#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Obligationen 2
Adress:	Sparbanksvägen 40-50
Kommun:	Stockholm
Nuvarande tomträttshavare:	Fastighets AB Bono
Ägaundeform:	Tomträtt
Markareal:	2 235 m <sup>2</sup>
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Lamellhus med källare och 3 våningar. Fastigheten innehåller i huvudsak bostäder, typkod 320.
Byggnadsår:	1945, omfattande ombyggd ca 1999.
Areor:	Bostäder 1 728 m <sup>2</sup> Lokaler 78 m <sup>2</sup> Totalt 1 806 m <sup>2</sup>
Lägenheter:	40 st; 1-2 rok.
Standard:	Modern
Källare / suterräng:	Bostäder, smärre lokaler, förråd, driftsutrymmen, tvättstuga
Entréplan:	Bostadsentréer
Övr våningsplan:	Bostäder
Vind:	-----
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Stomme:	Betong.
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong



Yttertak:	Dubbelkupiga takpannor. Smärre delar med plåt.
Skärmtak:	Plåttak på konsoller.
Fasad:	Putsad betongsockel, fasadtegel i våningsplanen.
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcke, plåtskärm
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar.
Trapphus:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Räcke av smide. Handledare.
Entrépartier:	Aluminiumpartier med glas. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av trä. Lgh-dörrar av säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett i de flesta vardagsrum Plastmatta i de flesta övriga rum Plastmatta i de flesta kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelse kan förekomma mellan lägenheterna.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspis, spiskåpa, kyl- och frys, skåpsinredning från ombyggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder. Avvikelse kan förekomma.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller duschplats, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitets-artiklar från stambytesåret.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TT. Maskinpark från 2009. Klinker på golv, målade väggar och tak. Separat torkrum med kondensavfuktare. Mangelrum med mangel och 1 TS.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral från 2011.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret (badrumsradiatorer och vissa

	värmestammar som betjänar badrum utbytta). Radiatorventiler nyligen utbytta. Stamregleringsventiler från ombyggnadsåret.
Vatten och avlopp:	Avlopp av gjutjärn (i bottenplattan) och plast. Vatteninstallationer av koppar. Alla installationer utom vissa bottenavlopp utbytta.
Ventilation:	Mekanisk frånluft med fläktenheter på vinden. Samlingskanaler på vind från badrum och kök. Spaltventiler i fönster för tilluft.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral och fastighetscentraler utbytta. Huvudledningar till lägenheter utbytta. Installationer inne i lägenheter utbytta. 1-fas el i lägenheter.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor, gräsmatta, naturmark.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1945. En omfattande renovering har utförts vad avser VA-stambyte, badrum, utbyte yttertak, balkongerna, elinstallationerna, ventilationen mm. Byggnaden får anses vara i gott skick för byggnadsåret.
OVK-status:	OVK är ej godkänd.
Energideklaration:	Utförd.
Radon:	Radonmätningar med utfall som understiger tillåtna gränsvärden har utförts.
Asbest:	Asbest finns i vissa värmerörisoleringar i källarplanet.

## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg.

Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträängning (bortsett i anslutning till en installationsgenomföring) eller några sättningar noterades.

Hårdgjorda ytor i normalt skick.

#### 5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i normal och mycket begränsad omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar sannolikt av murad lättbetong. Normal och begränsad sprickbildning.

Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Putsad betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Fasadtegel i våningsplanen i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov. På sikt kan snärre komplettering av tegelfogar komma att behöva utföras.

#### 5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtaktegel samt snärre delar med plåt. Yttertaket är om-  
lagt 1999 och i gott skick. Plåtdetaljer på tak i likaledes i gott skick.

Takstegar, taksäkerhet, takavvattning mm likaledes utbytt 1999 och i gott skick.  
Inget åtgärdsbehov.

Skärmtak vid entréer i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1e Balkonger

Betongplattor omgjutna 1999. På ungefär hälften av plattornas undersidor finns färgsläpp och antydan till fuktgenomslag. Någon påbörjad karbonatisering av betongen eller annat än marginell sprickbildning kunde dock inte noteras. Det finns för närvarande inget tekniskt skäl till åtgärd, men balkongplattorna rekommenderas hållas under observation. En rimlig tidshorisont till kommande mer omfattande åtgärd bedöms ändå vara i storleksordningen 10 år.



### 5.1f Fönster

2-glas träfönster på kopplade bågar. Fönstren är genomgående i nära förestående behov av utvändigt ommålning, erforderlig renovering, utbyte tätningslister samt övrig justering för öppnings- / stängningsfunktionen.

### 5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Aluminiumpartier i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Källardörrar:

Dörrar i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga etc:

Maskinpark från 2009 i gott skick. Normal teknisk livslängd för fastighetsmaskiner är ca 15 år. Torkrum med kondensavfuktare i tillfredsställande skick. Gammal mangel som ändå bedöms ha 10 års återstående teknisk livslängd.

Installationsutrymmen:

Byggmässigt i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Förråd etc:

Inget tekniskt åtgärdsbehov.

### 5.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök: Gasspis, kyl- och frys, spiskåpa, diskbänk. Snickerier från ombyggnadsåret. Vitvaror av blandade åldrar. Plastmatta på golv, målade väggar och tak.

Badrum: Klinker på golv, kakel på vägg (13 skift), målat tak däröver, målade tak. Ytskikt, porslin och sanitetsarmaturer från stambytesåret. Badrummen uppvärms med vattenradiatorer.

Övriga rum: Plastmatta på golv i sovrum, parkett i vardagsrum, tapet eller målning på vägg och målade tak. Normalt skick.

Snickerier i övrigt i stor utsträckning från byggnadsåret.

Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp.

Efter ett förvärv åligger inre underhållsansvar på bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000:- per lägenhet.

#### 5.1i Lokaler

I byggnaden finns 2 hyreslokaler av förrådskaraktär i källarplanet. Ingen av dessa var tillgänglig vid besiktningstidpunkten.

### 5.2 VVS-installationer

#### 5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral 2011. Lång återstående teknisk livslängd.

#### 5.2b Värmedistribution

Värmestammar och radiatorer i stor utsträckning från byggnadsåret (vissa utbytta enheter finns). Stamregleringsventiler i all huvudsak från ombyggnadsåret i gott skick. Radiatorventiler nyutbytta och i gott skick.

#### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp:

Genomgående utbytta (bortsett bottenavlopp) 1999 och i gott skick. Stamspolning, som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll, rekommenderas om något år och därefter med ca 10 års intervall.

Vatten:

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer likaledes utbytta och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.2d Ventilation

Frånluft:

Mekanisk frånluft med fläktar på vinden installerade 1999. Samlingskanaler på vinden anslutna till badrum och kök i respektive lägenhet.

Tilluft: Spaltventiler i fönster.

I fastigheten finns ett värmeåtervinningssystem från frånluften. Installationen är dock för närvarande tagen ur funktion.

OVK är inte godkänd. Nuvarande fastighetsägare har gjort en utfästelse att ordna godkänd OVK och tillfredsställande inför ett förvärv.

### 5.3 El-installationer

Fastighetselinstallationerna såsom servis, serviscentral, fastighetscentraler och huvudledningar är från ombyggnadsåret och i gott skick.

Huvudledningarna till lägenheterna är utbytta inom befintlig rörförläggning.

Installationer i källarplanet (bortsett marginella delar) och i gemensamma utrymmen utbytta och i gott skick.

Elinstallationer inom lägenheterna är utbytta och i gott skick. 1-fasinstallationer i lägenheterna. Inget åtgärdsbehov.



## 6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge januari 2015)

( angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt )

### 6.1 Byggnad

#### 6.1a Mark / Grundläggning

Tätning av installationsgenomföring, 2015 ca 5 kkr

#### 6.1e Balkonger

Renovering av balkonger se sammanställning nedan

#### 6.1f Fönster

Ommålning / renovering alla fönster, 2015 ca 650 kkr  
(ca 315 båggar)

### 6.2 VVS-installationer

#### 6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stanspolning, ca 2017 ca 90 kkr

#### 6.2d Ventilation

OVK samt åtgärder, snarast utförs av nuv fastighetsägare  
Kommande OVK, 2019 ca 30 kkr

### 6.3 Elinstallationer

Utbyte smärre äldre el i källaren, ca 2015 ca 10 kkr

## Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1945 och förhållandevis omfattande ombyggd 1999 i gott skick.

Fönstren är i behov av renovering. Vidare kommer nuvarande fastighetsägare utföra och bekosta erforderliga åtgärder för erhållande av godkänd OVK.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 755 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 30 000:-
Totalt:	ca 785 000:-

Utöver ovanstående kan smärre reparationsarbeten avseende sådant som ingår i normala fastighetsskötselåtaganden komma att behöva utföras.

Om ungefär 10 år är det sannolikt att balkongplattorna kan komma att behöva renoveras. Kostnad för reparation ligger i storleksordningen 35 000:- / balkong. Tidpunkt för när detta kommer att behöva utföras är dock mycket svårbedömd.

Om ca eller lite drygt 10 år kommer statistiskt även maskinparken i tvättstugan behöva bytas ut och sannolikt även viss kompletteringsföregångning av tegelfasaden behöva göras.

