

Ekonomisk plan för Brf Åminnevägen 19

Åminnevägen 19, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Åminnevägen 19, 104 05 Stockholm, org. nr: 769602-9797

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

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

Bilagor:

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

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Åminnevägen 19 med org. nr: 769602-9797 som har sitt säte i Stockholm kommun och som registrerats hos PRV den 24 mars år 1998 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med familjen Hultbom förhandlat om förvärv av fastigheten Ekstubben 1. 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 fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärven.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag, d.v.s. bostadsrättsföreningen Åminnevägen 19 kommer att förvärva aktier i ett aktiebolag som i sin tur äger fastigheten Ekstubben 1. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen Åminnevägen 19 från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Fastighetsbolaget kommer som sin enda tillgång att äga fastigheten Ekstubben 1.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från familjen Hultbom, dock med ett lägre bokföringsmässigt anskaffningsvärde.

För bostadsrättsföreningens del innebär köpet av aktier i aktiebolag en lägre lagfartskostnad. I den här ekonomiska planen antas att lagfartskostnaden baseras på fastighetens sammanlagda taxeringsvärde för år 2009 om 13 701 000 kr.

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 det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle sjunka, tillåter detta en större lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast kvartal 4 år 2009 och per detta datum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde. Alla bostadslägenheter utom tre, lgh nr 19024-9, lgh nr 19013-2 och lgh nr 19002-5, är för närvarande uthyrda. De vakanta lägenheterna kommer i samband med föreningens tillträde att upplåtas med bostadsrätt åt av säljaren hänvisad fysisk person.

Föreningen innefattar fastigheten Ekstubben 1.

Byggnaden inrymmer totalt 13 bostadslägenheter samt 2 st lagerlokaler och i övrigt lager-, förråds- och driftsutrymmen. På tomtmarken finns 5 parkeringsplatser. Hyresintäkterna för bilplatserna har i denna ekonomiska plan höjts till 500 kr per månad.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckningar:	Ekstubben 1
Adress:	Åminnevägen 19 104 05 Stockholm
Tomtens areal:	1 852 kvm
Bostadsarea totalt:	855 kvm (13 lgh)
Lokalarea totalt:	<u>50 kvm</u> (2 st lagerlokaler) 905 kvm

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

Byggnader

Byggnadstyp	Ekstubben 1 är ett flerfamiljshus med källare, bottenvåning och 3 våningar
	Typkod 320, huvudsakligen bostäder, i fastigheten.
	Byggnaden har hiss. Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd i källarplan.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning:	Bergvärmepump och gaspanna. Vattenradiatorer i lägenheterna och trapphus.
Ventilation:	Självdrag till kök och badrum. Tilluft i form av väggventilation under fönster.
	Godkänd OVK finns med en giltighetstid t.o.m. 2016.
El:	Elcentraler är belägna i källaren i fastigheten. Flertalet elinstallationer i fastigheten är utbytta för några år sedan. 1-fas el till lägenheterna. Huvuddelen av lägenheterna är ej omtrådade.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Installationer:	Fastigheten är anslutna till det allmänna ledningsnätet för El samt VA.
Hiss:	En linhiss för tre personer eller 250 kg.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning:	I källaren finns tvättstuga utrustad med 1 tvättmaskin, 1 torktumlare, 1 mangel, 1 tvättbänk. Väggar och tak är målade och golvet är av ytbehandlad betong.
-----------------	---

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Inskrivningar: Servitut kraftledning, 1934-09-19, akt 2421

Rättigheter: Kraftledning, last, avtalsservitut, 01-IM2-34/2421.1

Planbestämmelser

Tomtindelning: Ekstubben t 1-5, 1935-01-03, akt 0180-B14/1935, arkivplats A4.

Stadsplan: Ekhagen., 1935-05-18, 0180-1576, arkivplats A3, 0180 E58/1935.

Tomt

Äganderätt om totalt 1 852 kvm.

Parkeringsplatser

Inom fastigheten finns det 5 st parkeringsplatser.

Byggnadsdisposition

Källarplan : Källarplanet inrymmer 2 st lagerlokaler, lägenhetsförråd, tvättstuga, vattenmätare, bergvärmepump och gaspanna samt elcentral.

Bottenvåning: Bostäder

Vån 1-3: Bostäder.

Teknisk beskrivning

Grundläggning: Grundmurar av betong till berg.

Stomme: Tegel och betong.

Ytterväggar: Tegel som bärande stomme.

Bjälklag: Konstruktionsbetong med fyllning.

Fasad: Puts.

Entréport: Aluminium med glas

Trapphus entré: Naturstensgolv, målade väggar och tak. Handledare och räcke.

Yttertak: Rostfri plåt.

Fönster: 3- glas träfönster.

Balkonger: Betongplatta på stålram, galvade räcken.

Takaltan:	Belagd med rostfri plåt.
Uppvärmning:	Vattenburen värme ifrån bergvärmepump installerad 2008. Pumpar, styr- och regler samt expansionskärl från samma tid. Stamregleringsventiler av äldre typ.
Ventilation:	Självdrag till kök och badrum. Tilluft i form av väggventilation under fönster. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är godkänd t.o.m. år 2016

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgästerna är belägna i källaren.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt:	Parkett- alt trägolv i vardagsrum samt i de flesta övriga rum. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	Diskbänk, gasspisar (elspis i någon lägenhet), kyl- och frys, kolfilterfläktar, skåpsinredningar och vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinker på golv, kakel och målade väv på vägg och taken är målade. Inkallade badkar, wc-stol, tvättställ och vattenradiatorer. Sanitetsartiklar av blandad ålder.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 19 mars 2009 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 reovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 3 640 000 kr. En avsättning till reparationsfonden på 3 640 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Åminnevägen 19s förvärv av fastigheten kv. Ekstubben 1, Stockholm. 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. Ytorna har erhållits från hyresvärden och det är inte säkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått ifrån att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.

Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas 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.

Stockholm den 1 juni 2009.

Bostadsrättsföreningen Åminnevägen 19

Per Söderberg

Gunn Berglund

Anna Ekström