

EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen

Oxen Mindre 27 & 28

ORG. NR. 769618-0525



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	5
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	6
6.1 Föreningens lån	6
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	6
6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	6
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	9
10. INTYG	10

Bilaga 1 Prognos

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

1.1 Fastigheternas beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Oxen Mindre 27 och 28
Adress:	Döbelnsgatan 1 och Johannesplan 5
Stadsdel:	Norrmalm
Kommun:	Stockholm
Markareal:	1.631 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

De två fastigheterna består av två sammanbyggda flerbostadshus med 6 våningsplan. Bottenvåningen inrymmer lokaler och bostäder. Övriga våningsplan inrymmer endast bostäder. Dessutom finns två garageplan under mark, en källarvåning och en delvis inredd vind.

Byggnadsår: 1930

Grund: Sannolikt berg och morän

Byggnadsmaterial: Ytterväggar av tegel som utvändigt är beklädda med puts. 2-glasfönster och bjälklag av betong. Yttertak belagt med koppar. Byggnaden är ansluten till områdets nät för el, vatten, avlopp samt fjärrvärme.

Användningssätt: Byggnaden innehåller 57 stycken bostadslägenheter för permanentboende och 5 stycken lokaler. Härutöver finns, i två plan, 92 stycken garageplatser och 2 stycken mc-platser.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

57 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostäder	5.332 m ²
Lokaler	358 m ²
Total lägenhetsyta	<hr/> 5.690 m ²

Inredning i bostäder

Köksinredningar: Äldre snickerier med släta målade luckor eller moderna snickerier med spegelluckor. Elspis, kolfilterfläkt och kyl/frys. Golv belagda med trä eller linoleum.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OXEN MINDRE 27 & 28

Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc och badkar/dusch. Golv belagda med klinker eller heltäckningsmatta. Väggar klädda med kakel, målad puts eller målad glasfiberväv.
	De stora lägenheterna har även en separat toalett med wc och handfatt.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Marmor, parkett, plastmatta och trä.

1.4 Gemensamma anordningar mm

2 stycken entréer med trapphus samt 3 stycken hissar
2 stycken tvättstugor
Centralvärmeanläggning ansluten till fjärrvärmenätet
Kabel-TV (Comhem)
Fastigheten Oxen Mindre 28 belastas av ett inskrivet servitut avseende teleledning för fastigheten Stockholm Nimrod 7.
Fastigheterna ingår ej i någon inskriven gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Vid besiktning utförd av Värδια Jaeger & J:son, 2009-02-15 konstaterades nedanstående renoveringsbehov. De erforderliga renoveringsarbetena har kostnadsuppskattats till att ej överstiga 16,7 Mr inkl moms.

Fönster:	Fönstren uppvisar generellt ett eftersatt underhåll vilket bör utföras snarast. Ca 1/3 av fönstren är redan åtgärdade inom ramen för det program avseende fönsterrenovering som pågår för närvarande. Kvarvarande fönster bör således åtgärdas snarast.
El:	Elinstallationen är till övervägande del bytt. Fortsatt byte i de lägenheter som ännu ej uppdaterats samt renovering av elstigare samt el i gemensamma utrymmen där så erfordras skall utföras snarast.
Gård/bjälklag	Byggnadernas betongkonstruktion under mark samt gårdens ytskikt skall underhållas kontinuerligt så att påverkan på betong och armering undviks. För detta har en kostnad om 1 Mkr avsatts att disponeras jämt under en period om 11 år.
Fasad	Fasaderna har ställvis färgskiftningar, flagningar, urslag, krackeleringar, sprickor mm. Ställvis är fasaderna målade med plastfärg. På sikt skall fasaden rengöras och lagas där så erfordras och sedan omfärgas.
VA/Våtrum/ Tvättstuga	Byggnadernas vatten- och avloppsinstallationer är från byggåret. Vissa uppdateringar och åtgärder har skett ställvis över tid. VA-installationen skall på sikt bytas i sin helhet och i samband med detta skall samtliga våtrum renoveras. Samtliga ytskikt skall demonteras, ny fuktspärr appliceras, nya ytskikt och nytt porslin samt nya installationer anbringas. Befintliga tvättstugor bör renoveras helt i samband med stambytet.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OXEN MINDRE 27 & 28

Balkonger Samtliga balkonger uppges vara från byggåret och inget mer omfattande underhåll har skett sedan ursprunget. Balkongerna, oavsett var i byggnaderna dessa finns, uppvisar ett gott skick. Dock bör samtliga balkonger på sikt, med hänsyn till deras ålder, bytas i sin helhet.

För att finansiera de närmaste årens reparationer, har avsatts en fond, se avsnitt 3 nedan. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Vid senaste allmänna fastighetstaxering 2007 har fastigheterna tillsammans åsatts nedanstående taxeringsvärde:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	47.200 tkr	33.400 tkr	80.600 tkr
Lokaler	3.128 tkr	12.600 tkr	15.728 tkr
<u>Totalt</u>	<u>50.328 tkr</u>	<u>46.000 tkr</u>	<u>96.328 tkr</u>

Vid taxeringen har fastigheterna åsatts typkod 321 och värdeår 1930.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

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

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Bostadsrättsföreningen avser att köpa samtliga aktier i ett bolag för att därefter köpa de av bolaget ägda fastigheterna Stockholm Oxen Mindre 27 och Oxen Mindre 28.

Köpeskilling	194.000.000
Lagfartskostnad	2.911.000
Pantbrevskostnad	1.186.665
Dispositionsfond = Ing balans	16.000.000
Omkostnader	750.000

Summa 214.847.665 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastigheter.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

I avsnitt 1.5 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoweringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras, vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OXEN MINDRE 27 & 28

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån 69.817.265 kr
med en genomsnittlig ränta av 4,0 % per år.

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 145.030.400 kr

Finansiering av anskaffningskostnaden 214.847.665 kr

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

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

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital		<u>Kr</u>
Genomsnittsränta		
4,0 % på 69.817.265 kr	per år	2.792.691
Amortering	per år	-
Drift		
Driftkostnader		2.155.700
Fastighetsskatt		229.784
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		288.984
Inkomstskatt enligt schablonmetoden		-
		<hr/>
Summa årliga kostnader		5.467.159

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OXEN MINDRE 27 & 28

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hyra bostad (15% förblir hyresrätter)	718.435
Hyresintäkter uthyrda lokaler och garage	2.493.613
Hyresrisk, vakans av garage	-135.312
Årsavgifter medlemmar	2.390.422
	5.467.159

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV/bredband och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

Hyresgästlistspecifikation för lokaler och garage

Lokaltyp	Area	Hyresgäst	Adress	Årshyra
Lokal	40	XXI Logistik HB	Döbelnsgatan 1	67 200
Lokal	1	Låskonsult AB	Döbelnsgatan 1	1
Lokal	21	A-M Wilde Städ AB	Johannes Plan 5	36 780
Lokal	80	N 59 Arkitekter AB	Johannes Plan 5	138 000
Lokal	216	Låskonsult AB	Johannes Plan 5	300 000
Förråd/garageplan		A-M Wilde Städ AB	Johannes Plan 5	6 600
Garage	94 st	Garage-/mcplatser	Johannes Plan 5	1 945 032
			Totalt	2 493 613

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Nedanstående andelstal, insatser, årsavgifter mm är beräknade utifrån en anslutningsgrad om 85%.

Lägenhet	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift
nr	m ²	%	Kr	Kr/år
D 04	53	1,0674%	1 821 300	30 019
D 05	60	1,1860%	2 023 667	33 355
D 06	49	0,9997%	1 705 662	28 113
D 07	53	1,0674%	1 821 300	30 019
D 08	46	0,9488%	1 618 933	26 684
D 09	120	2,2026%	3 758 238	61 944
D 10	60	1,1860%	2 023 667	33 355
D 11	132	2,4060%	4 105 152	67 662
D 12	77	1,4741%	2 515 128	41 455
D 13	30	0,6777%	1 156 381	19 060
D 14	29	0,6608%	1 127 471	18 583
D 15	85	1,6096%	2 746 405	45 267
D 16	120	2,2026%	3 758 238	61 944
D 17	60	1,1860%	2 023 667	33 355
D 18	132	2,4060%	4 105 152	67 662
D 19	85	1,6096%	2 746 405	45 267
D 20	77	1,4741%	2 515 128	41 455

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OXEN MINDRE 27 & 28

D 21	30	0,6777%	1 156 381	19 060
D 22	29	0,6608%	1 127 471	18 583
D 23	120	2,2026%	3 758 238	61 944
D 24	60	1,1860%	2 023 667	33 355
D 25	132	2,4060%	4 105 152	67 662
D 26	85	1,6096%	2 746 405	45 267
D 27	140	2,5415%	4 336 428	71 474
D 28	120	2,2026%	3 758 238	61 944
D 29	60	1,1860%	2 023 667	33 355
D 30	132	2,4060%	4 105 152	67 662
D 31	198	3,5242%	6 013 181	99 111
D 32	83	1,5757%	2 688 586	44 314
D 33	170	3,0498%	5 203 714	85 769
D 34	182	3,2531%	5 550 628	91 487
J 05	73	1,4063%	2 399 490	39 549
J 06	76	1,4571%	2 486 219	40 978
J 07	55	1,1013%	1 879 119	30 972
J 08	137	2,4907%	4 249 700	70 044
J 09	92	1,7282%	2 948 771	48 602
J 10	89	1,6774%	2 862 043	47 173
J 11	76	1,4571%	2 486 219	40 978
J 12	69	1,3385%	2 283 852	37 643
J 13	137	2,4907%	4 249 700	70 044
J 14	92	1,7282%	2 948 771	48 602
J 15	89	1,6774%	2 862 043	47 173
J 16	69	1,3385%	2 283 852	37 643
J 17	76	1,4571%	2 486 219	40 978
J 18	137	2,4907%	4 249 700	70 044
J 19	92	1,7282%	2 948 771	48 602
J 20	89	1,6774%	2 862 043	47 173
J 21	76	1,4571%	2 486 219	40 978
J 22	69	1,3385%	2 283 852	37 643
J 23	137	2,4907%	4 249 700	70 044
J 24	92	1,7282%	2 948 771	48 602
J 25	89	1,6774%	2 862 043	47 173
J 26	206	3,6598%	6 244 457	102 922
J 27	45	0,9319%	1 590 024	26 207
J 28	181	3,2362%	5 521 719	91 010
J 29	135	2,4568%	4 191 881	69 091
J 30	45	0,9319%	1 590 024	26 207
	5 332	100,00%	170 624 000	2 812 262

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN OXEN MINDRE 27 & 28

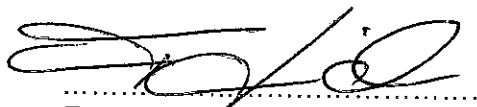
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

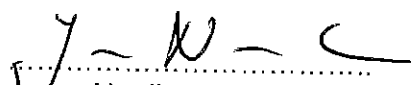
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastigheter betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är inte uppmätta av bostadsrättsföreningen. Areauppgifterna härrör från tidigare fastighetsägare. Mindre avvikelser kan därför förekomma
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

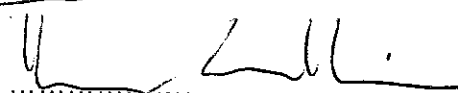
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2010-

Bostadsrättsföreningen Oxen Mindre 27 & 28


.....
Fredrik Linder


.....
Jonas Nordh


.....
Thomas Carlstein

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Oxen Mindre 27 & 28, org. nr 769618-0525 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningens utlåtande, hyreslista samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningens protokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 4,0 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen.

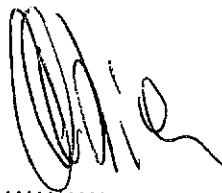
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2010-01-22



Anders Fredriksson



Ole Lien

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

BILAGA 1 PROGNOSEN**Brf Oxen Mindre 27 & 28**

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	2 792 691	2 792 691	2 792 691	2 792 691	2 792 691	2 792 691	2 792 691	2 792 691	2 792 691	2 792 691	2 792 691
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgär räntebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	2 155 700	2 198 814	2 242 790	2 287 646	2 333 399	2 380 067	2 427 668	2 476 222	2 525 746	2 576 261	2 627 786
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	288 984	294 764	300 659	306 672	312 806	319 062	325 443	331 952	338 591	345 363	352 270
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt/kommunal avgift	229 784	234 380	239 067	243 849	248 726	253 700	258 774	263 950	269 229	274 613	280 105
Schablonskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	718 435	732 804	747 460	762 409	777 657	793 211	809 075	825 256	841 761	858 597	875 769
Hyror lokaler och garage	2 493 613	2 543 485	2 594 355	2 646 242	2 699 167	2 753 150	2 808 213	2 864 378	2 921 665	2 980 098	3 039 700
Hyresrisk, vakans av garage	135 312	138 018	140 779	143 594	148 466	149 395	152 383	155 431	158 540	161 710	164 945
Årsavgifter medlemmar	2 390 422	2 382 377	2 374 171	2 365 800	2 357 263	2 348 554	2 339 671	2 330 611	2 321 369	2 311 943	2 302 328
Ränteantagande	4,00%										
Inflationsantagande	2,0%										
Hysesförhandlingar bostadslägenheter											
Taxeringsvärde	96 328 000	98 254 560	100 219 651	102 224 044	104 268 525	106 353 896	108 480 974	110 650 593	112 863 605	115 120 877	117 423 294
Föreningslån	69 817 265	69 817 265	69 817 265	69 817 265	69 817 265	69 817 265	69 817 265	69 817 265	69 817 265	69 817 265	69 817 265
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
Intäkter från försäljning av eventuella tomma hyresrätter såsom bostadsrätter tillkommer											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	2 390 422	2 382 377	2 374 171	2 365 800	2 357 263	2 348 554	2 339 671	2 330 611	2 321 369	2 311 943	2 302 328
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	2 390 422	3 080 550	3 072 343	3 063 973	3 055 435	3 046 727	3 037 844	3 028 783	3 019 542	3 010 115	3 000 500
2. Dagens räntenivå - 1%	2 390 422	1 684 204	1 675 998	1 667 628	1 659 090	1 650 381	1 641 499	1 632 438	1 623 197	1 613 770	1 604 155
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	2 390 422	2 385 539	2 380 652	2 375 766	2 370 882	2 366 004	2 361 136	2 356 280	2 351 440	2 346 620	2 341 824
2. Dagens inflationsnivå -1%	2 390 422	2 379 215	2 367 753	2 356 029	2 344 038	2 331 775	2 319 233	2 306 408	2 293 293	2 279 881	2 266 167