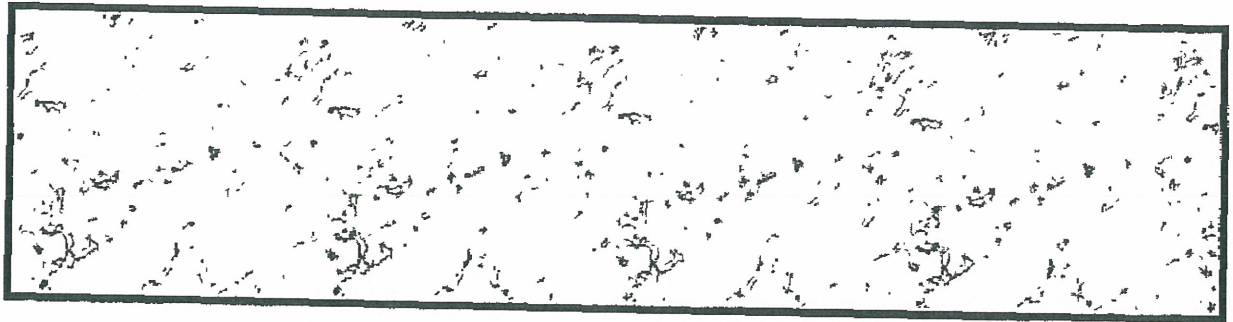


Registrerades av Bolagsverket 2009-03-05

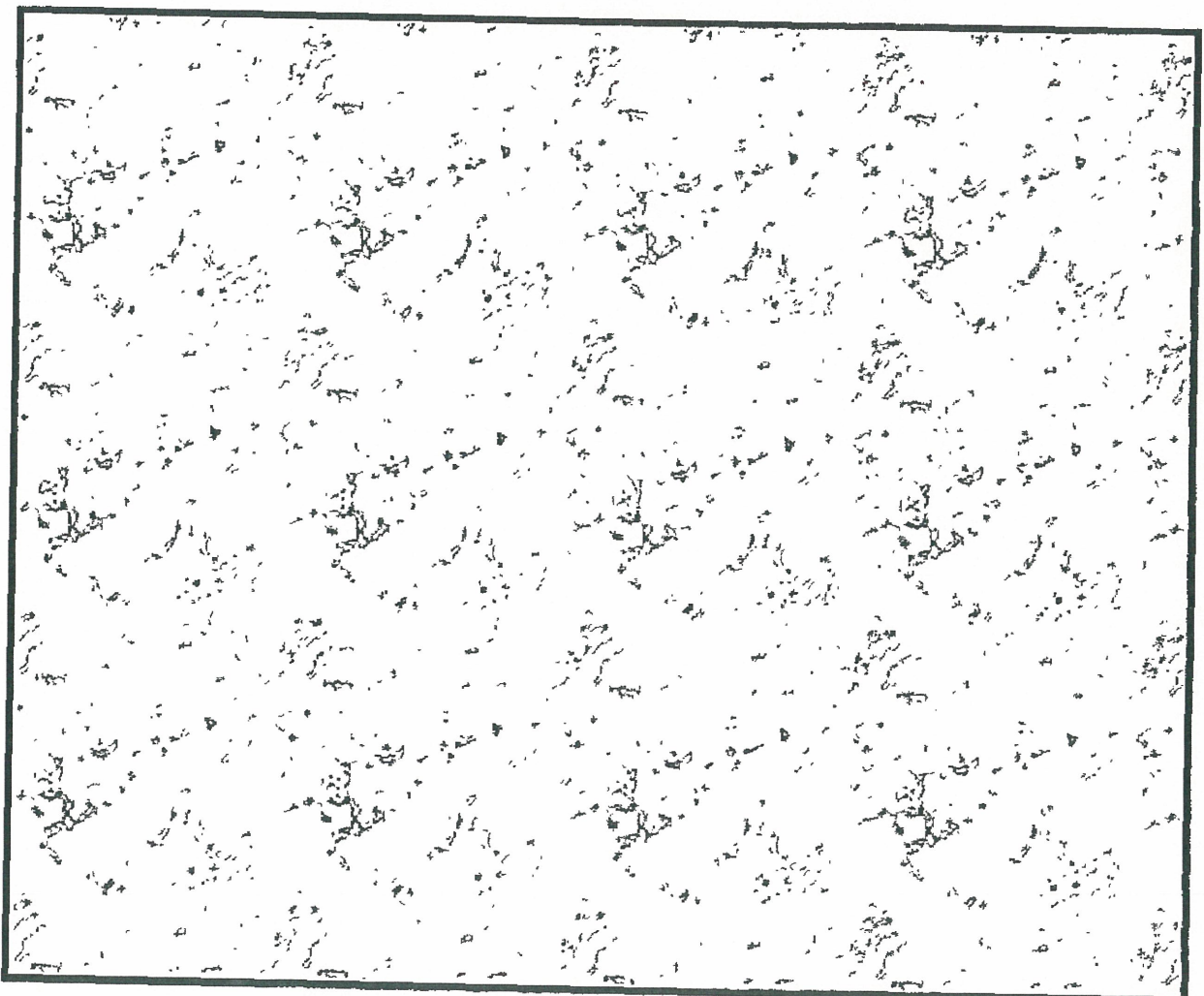


REVIDERAD EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen

Asken 17

Org. nr. 769611-9945



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	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	8
10. INTYG	9

Bilaga 1 Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKEN 17

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Fastigheten Asken 17
Adress:	Birger Jarlsgatan 44
Stadsdel:	Östermalm
Kommun:	Stockholm
Markareal:	1.087 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i sten i sju våningar samt källare. Bottenvåningen, våning 1 och källaren inrymmer lokaler. Våningsplan 1-6 inrymmer bostäder.

Byggnadsår: 1928

Grund: Grundmurar till berg eller friktionsmark

Byggnadsmaterial: Ytterväggar av tegel som utvändigt är beklädda med natursten i bottenvåningen och puts i övriga våningsplan. Inåtgående tvåglasfönster. Bjälklag av armerad betong över källare och konstruktionsbetong på järnbalkar mellan våningsplanen. Yttertak belagt med falsad målad plåt. Byggnaden är ansluten till områdets nät för el, vatten, avlopp samt fjärrvärme.

Användningssätt: Byggnaden innehåller 17 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 9 st lokaler.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

17 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Summa bostadslägenhetsyta 2.330 m²

Lokaler:

Butiker	383 m ²
Restaurang	145 m ²
Kontor	80 m ²

Total lägenhetsyta 2.950 m²

Dessutom finns 4 st förråd. Den oinredda vinden planeras att byggas om till en vindslägenhet om totalt ca 150 m².

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKEN 17

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Modern skåpinredning, diskbänk, elspis, kyl/frysåp samt kolfilterfläkt ovan spis. Golv belagda med klinker, linoleum eller trä.
Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc, badkar eller dusch. Golv belagda med plastmatta eller klinker och väggar klädda med kakel.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Trä eller parkett i vardagsrum, trä eller parkett i sovrum och klinker i hall.

1.4 Gemensamma anordningar mm

2 stycken trapphus med en hiss i vardera
1 stycken tvättstuga
Centralvärmeanläggning ansluten till fjärrvärmenätet
Centralantenn
Fastigheten belastas ej av något inskrivet servitut
Fastigheten ingår ej i inskriven gemensamhetsanläggning

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Vid besiktning utförd av Projektledarhuset AB, 2006-04-19 konstaterades nedanstående renoveringsbehov. De erforderliga renoveringsarbetena har kostnadsuppskattats till att ej överstiga 7.300 tkr inkl moms.

Byggnad

Mark	Omdränering gårdssida, ca 2015, 160 tkr
Fasad	Reparationer gårdssida, akut, 50 tkr Omputsning / avfärgning gårdsfasad, ca 2011, 950 tkr Fasadvätt av gatufasad, ca 2011, 120 tkr
Balkonger	Reparation mm, ca 2011, 250 tkr
Fönster	Ommålning, viss renovering, vissa fönster, snarast, 320 tkr Ommålning samtliga, ca 2015, 350 tkr
Gemensamma utrymmen	Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2007, 130 tkr
Lägenheter	Utbyte yt- och tätskikt i badrum, se avlopp nedan

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKEN 17

VVS-anläggning

Värmeproduktion/Värmedistribution	Märkning av ventiler mm, snarast, 20 tkr Utbyte stamregleringsventiler, ca 2007, 100 tkr Utbyte värmeväxlare, ca 2016, 250 tkr
Avlopp/vatten	Partiellt utbyte VA-stammar, ca 2007, 3.600 tkr, (varav ytskikt och sanitetsproslin 1.200 tkr)
Ventilation	Åtgärder för funktion, snarast, 100-250 tkr
Elinstallationer	Utbyte återstående omoderna elinstallationer, 650 tkr

För att finansiera de närmaste fem 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

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Vid senaste allmänna fastighetstaxering 2007 har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde:

<u>Lokaltyp</u>	<u>Mark</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder	26.000 tkr	15.200 tkr	41.200 tkr
Lokaler	4.869 tkr	6.000 tkr	10.869 tkr
<u>Totalt</u>	<u>30.869 tkr</u>	<u>21.200 tkr</u>	<u>52.069 tkr</u>

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 1929.

Genom beräkning av taxeringsvärdet enligt reglerna för den allmänna fastighetstaxeringen år 2007 har fastigheten inkl vindslägenhet om 150 m² åsatts nedanstående taxeringsvärde:

<u>Lokaltyp</u>	<u>Mark</u>	<u>Byggnad</u>	<u>Totalt</u>
Bostäder	28.000tkr	16.600 tkr	44.600 tkr
Lokaler	4.869 tkr	6.000 tkr	10.869 tkr
<u>Totalt</u>	<u>32.869 tkr</u>	<u>22.600 tkr</u>	<u>55.469 tkr</u>

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKEN 17

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

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

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Bostadsrättsföreningen avser att köpa samtliga aktier i Den Blinde Excellensen Förvaltning AB för att därefter köpa den av bolaget ägda fastigheten Asken 17. Försäljning av del av råvinden planeras samtidigt som föreningen tillträder av fastigheten. Upplåtelseavgiften för råvinden kommer att utgå som tilläggsköpeskilling för aktierna. Denna upplåtelseavgift, enligt aktieöverlåtelseavtalet, är för närvarande okänd och har inte tagits med i uppställningen under punkt 3 och 6.2.

Köpeskilling	
Aktier och Fastighet	86.100.000
Lagfartskostnad	783.035
Pantbrevskostnad	352.350
Dispositionsfond =	
Ingående balans	5.700.000
Omkostnader	625.000

Summa 93.560.385 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

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 renoveringar 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

Bostadsrättsföreningen avser att anlita konsulter dels för byggkontroll avseende vindsinredningen och dels för att likvidera det inköpta aktiebolaget. Kostnaderna för detta finansieras via dispositionsfonden, se punkt 3.

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKEN 17

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån 26.017.483 kr
med en genomsnittlig ränta av 5,1% % per år.

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 67.442.902 kr

Insats råvind 100.000 kr

Finansiering av anskaffningskostnaden 93.560.385 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		
5,10 % på 26.017.483 kr	per år	1.326.137
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader		825.000
Fastighetsskatt		137.490
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		166.407
Inkomstskatt		0
		<hr/>
Summa årliga kostnader		2.455.034

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKEN 17

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Hyresintäkter uthyrda lokaler 2009 inkl KPI okt 2008	1.303.039
Hyra från bostadshyresgäster lgh nr 14	78.024
Årsavgifter medlemmar	1.073.971
	2.455.034

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.

Lägenhet nr	Yta m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år
1	73	3,2296%	2 040 163	34 685
27	49	2,2957%	1 462 518	24 655
2	243	9,8444%	6 883 605	105 726
4	171	7,0428%	5 125 185	75 638
6	80	3,5019%	2 548 434	37 610
7	210	8,5603%	6 229 506	91 935
9	144	5,9922%	4 360 655	64 355
10	80	3,5019%	2 548 434	37 610
11	210	8,5603%	6 229 506	91 935
13	144	5,9922%	4 360 655	64 355
14	80			
15	210	8,5603%	6 229 506	91 935
17	144	5,9922%	4 360 655	64 355
18	80	3,5019%	2 548 434	37 610
19	207	8,4436%	6 144 559	90 682
21	141	5,8755%	4 275 707	63 101
22	64	2,8794%	2 095 379	30 924
33	150	6,2257%		66 862
2480	100,00%	67 442 902	1 073 971	

För lägenhet 33 utgår dessutom en upplåtelseavgift. Årsavgiften för lägenhet 33 utgår fr o m dagen för godkänd slutbesiktning, dock senast fr o m dagen som infaller 18 månader från lagakraftvunnet bygglov. Kostnaden för detta finansieras via dispositionsfonden, se punkt 3.

Lokal	Yta m ²	Hyra 2008 Kr/år
Restaurang	145	280 968
Butik	51	107 956
Butik	52	101 544
Butik	280	480 828
Kontor	80	213 644
Förråd		10 000
Förråd		300
Förråd		15 000
Basstation mm		54 600
Summa	608	1 264 840

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ASKEN 17

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Bostadsrättsföreningen förutsätts att i skattehänseende betraktas som privat bostadsföretag (sk äkta bostadsrättsförening). Skulle färre lägenheter upplåtas med bostadsrätt till fysiska personer finns en risk att föreningen initialt betraktas som ett oäkta bostadsföretag (sk oäkta bostadsrättsförening).
- B. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- C. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet 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.
- D. Lägenheternas areor är inte uppmätta av bostadsrättsföreningen. Areauppgifterna härrör från tidigare fastighetsägare. Mindre avvikelser kan därför förekomma
- E. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- F. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänförs till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2009-02-24

Bostadsrättsföreningen
Asken 17


.....
Jan Toriën


.....
Peter Mantell


.....
Birgitta Sandstedt

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Asken 17, org. nr 769611-9945 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 besiktningsutlåtande, hyreslista, lokalhyreskontrakt samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

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

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 2009-02-25



Anders Fredriksson



Ole Lien

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

BILAGA 1 PROGNOSEN

Bostadsrättsföreningen Asken 17

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader	1 326 137	1 326 137	1 326 137	1 326 137	1 326 137	1 326 137	1 326 137	1 326 137	1 326 137	1 326 137	1 326 137
Räntor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	825 000	845 625	866 766	888 435	910 646	933 412	956 747	980 666	1 005 182	1 030 312	1 056 070
Underhållskostnader	166 407	170 567	174 831	179 202	183 682	188 274	192 981	197 806	202 751	207 820	213 015
Avsättning underhåll (reparationsfondering)											
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader	137 490	140 927	144 450	148 062	151 763	155 557	159 446	163 432	167 518	171 706	175 999
Fastighetsskatt											
Schablonskatt											
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	78 024	79 975	81 974	84 023	86 124	88 277	90 484	92 746	95 065	97 441	99 877
Hyror lokaler mm	1 303 039	1 335 615	1 369 005	1 403 230	1 438 311	1 474 269	1 511 126	1 548 904	1 587 626	1 627 317	1 668 000
Årsavgifter medlemmar	1 073 971	1 067 667	1 061 205	1 054 582	1 047 793	1 040 834	1 033 702	1 026 391	1 018 897	1 011 216	1 003 343
Ränteantagande	5,10%										
Inflationsantagande	2,5%										
Hyresförhandlingar bostadslägenheter	55 469 000	56 855 725	58 277 118	59 734 046	61 227 397	62 758 082	64 327 034	65 935 210	67 583 590	69 273 180	71 005 010
Skatt	26 017 483	26 017 483	26 017 483	26 017 483	26 017 483	26 017 483	26 017 483	26 017 483	26 017 483	26 017 483	26 017 483
Föreningslån											
gäller driftkostnader, taxeringsvärde, fastighetsskatt, fondavsättning och lokalyror											
Fastigheten förvärvas 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	1 073 971	1 067 667	1 061 205	1 054 582	1 047 793	1 040 834	1 033 702	1 026 391	1 018 897	1 011 216	1 003 343
Årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	1 073 971	1 361 263	1 366 740	1 372 355	1 378 111	1 384 010	1 390 056	1 396 254	1 402 607	1 409 119	1 415 793
2. Dagens räntenivå -1%	1 073 971	807 492	801 030	794 407	787 618	780 660	773 527	766 216	758 722	751 042	743 168
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	1 073 971	1 065 926	1 057 618	1 049 039	1 040 181	1 031 034	1 021 588	1 011 834	1 001 761	991 358	980 615
2. Dagens inflationsnivå -1%	1 073 971	1 069 408	1 064 758	1 060 017	1 055 185	1 050 260	1 045 239	1 040 120	1 034 903	1 029 584	1 024 161