

Bostadsrättsföreningen Vasaleken 5 i Älvsjö, Sjättenovembervägen 231, org. nr: 769631-6061

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighets förvärv
- 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.

Bostadsrättsföreningen Vasaleken 5 i Älvsjö org. nr: 769631-6061 som har sitt säte i Stockholm kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2016-02-01 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Vasaleken 5 AB förhandlat om förvärv av fastigheten Stockholm Vasaleken 5 via förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag vars enda tillgång är fastigheten Stockholm Vasaleken 5.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämmans 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 fastighetsförvärvet.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag. Köparen d.v.s. Bostadsrättsföreningen Vasaleken 5 i Älvsjö kommer att förvärva samtliga aktier i det aktiebolaget som i sin tur äger fastigheten Stockholm Vasaleken 5. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i Bostadsrättsföreningen Vasaleken 5 i Älvsjö från aktiebolaget via transportköp, varefter aktiebolaget kommer att likvideras.

Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Vasaleken 5 AB.

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.

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 57 610 kr redovisas som en årlig kostnad i den ekonomiska planen avsnitt E där den är uppdelad på amortering om 35 000 kr, fondavsättning om 11 172 kr, samt återstående avskrivning på 11 438 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 11 438 kr. Föreningen kommer dock årligen, före avskrivningar, att få ett likviditetsöverskott på 46 172 kr.

Fortsättning A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten under det andra kvartalet år 2016 och per tillträdesdatumet även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde.

Föreningens förvärv avser fastigheten Stockholm Vasaleken

På fastigheten finns ett flerbostadshus, vilket inrymmer 4 bostadslägenheter, förråd och driftsutrymmen, samt 4 st parkeringsplatser.

Samtliga lägenheter är uthyrda förutom 1 st bostadslägenhet (nr 1).

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning: Stockholm Vasaleken 5

Adress: Sjättenovembervägen 231, Älvsjö

Tomtens areal: 1.140 kvm

Area bostäder: 272 kvm (4 lgh)

Lägenhetsytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista.

Byggnad

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus uppfört på 1930-talet. Huset är totalrenoverat 2003.
Byggnaden har källare och två våningar och vind.

Byggnaden inrymmer 4 st bostäder.
Byggnaden har 1 st bostadsentré.

Samtliga bostadslägenheter har tillgång till lägenhetsförråd belägna i källaren.

Uppvärmning: Vattenburen bergvärme.

Ventilation: Generellt självdragsfrånluft. Paxfläktar i badrum. Tilluft via spaltventiler i fönstren.

El: Huvudelcentraler är belägna i entreplan/källaren.

Sophantering: Utvändiga behållare.

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

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga: Tvättstuga i källaren med en tvättmaskin, en torktumlare, och en tvättbänk. Klinker på golv, klinkersockel, målade väggar och målat tak.

Parkering: På fastigheten finns fyra parkeringsplatser.

Inskrivningar, Rättigheter

<u>Ändamål</u>	<u>Rättsförhållande</u>	<u>Rättighetstyp</u>	<u>Rättighetsbeteckning</u>
Se beskrivning	Last Beskrivning: Villa mm	Avtalsservitut	01-IM2-40/1733.1

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Planer, bestämmelser och fornlämningar

<u>Planer</u>	<u>Datum</u>	<u>Akt</u>
Tomtindelning: Vasaleken t 1-12	1940-04-15	0180-B61/1940 Arkivplats A4
Stadsplan: Långbro och Älvsjö delar av	1947-09-05	0180-3310 Arkivplats R14,14 0180 E75/1947

Tomt

Fastighet om 1.140 kvm.

Byggnadsdisposition

Källare: Driftutrymmen, förråd och tvättstuga

Bottenvåning /Våning tr: Bostäder

Vindsplan: Tomställt

beskrivning

Undergrund: I huvudsak berg

Grundläggning:	Grundmurar av mursten till berg.
Stomme:	I huvudsak träbalkar.
Bjälklag:	Träbalkar, fyllning, övergolv.
Fasad:	Murad målad sockel, putsade tilläggsisolerade fasader i våningsplanen.
Ytterväggar:	Träreglar som bärande stomme.
Trapphus:	Natursten / klinker på golv i entré och på vilplan, trägolv i trapplopp, målade väggar och målade tak. Handledare.
Entréport:	Lackat entréparti av trä. Kodlås
Övriga dörrar:	Lägenhetsdörrar av säkerhetstyp
Yttertak:	Betongtakpannor
Balkonger:	Betongplatta på stålbalssram, aluminiumräcke, plåtskärm.
Fönster:	3-glas trä- / aluminiumfönster bostäder och trapphus. Några 2-glas träfönster på vinden.
Uppvärmning:	Vattenburen bergvärme.
Energideklaration:	Utförd
Ventilation:	Generellt självdragsfrånluft. Paxfläktar i badrum. Tilluft via spaltventiler i fönstren.
Tomt / mark:	Trädgårdstomt. Hårdgjorda ytor till entré. Planteringar, träd, gräsmatta, naturmark, stödmurar och staket mm.
OVK	Obligatorisk ventilationskontroll är godkänd.
Energideklaration	Utförd.

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i källaren

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt: Parkett eller trägolv i de flesta rum. Plastmatta i entréhall och kök. Ytbehandlad betong i källare. Väggarna är målade eller tapetserade. Taken är målade.

Köksinredning: Diskbänk, elspis, kolfilterfläkt, kyl- och frys.

Badrum/duschrum: Klinker på golv, kakel på vägg, undertak. Duschväggar, wc-stol, tvättställ. Golvvärme. Paxfläkt. Förberedelse för vatten och avlopp till tvättmaskin.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras från och med föreningens tillträde.

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes den 3 februari 2016 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 285 000 kr. En avsättning till reparationsfonden på 285 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten.

C.

Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Anskaffningskostnader för fastigheten

Köpeskilling för fastigheten		8 500 000 kr	
Lagfart	1,5%	60 642	*
Pantbrev	2%		†
Ombildningskostnad		43 750 kr	
Total reserveravsättning till reparationsfond		<u>285 000 kr</u>	
Totala anskaffningskostnader:		8 889 392 kr	8 889 392 kr

* Lagfartskostnaden baseras på fastighetens bokförda värde 3 kr plus

♦♦ Pantbrev finns idag uttagna till 2 900 000 kr.

*** Utgör den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet

Taxeringsvärden och fastighet

	Taxeringsv			
Bostäder	3 724 000 kr	1268 kr/lgh	5 072 kr	kommunal bostadsavgift
Lokaler	-	1,0%	- kr	fastighetsskatt
Totalt	3 724 000 kr		5 072 kr	

D. Finanzierungsplan

Nya lån

Grundlån vid 100 % uppslutning

Uteblivna insatser

- kT

Totalt lån förening

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsätt</u>	<u>Ränta</u>
Banken XXX	305 202 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	1,50%
Banken XXX	305 202 kr	Pantbrev	2 år	2 år	2,00%
Banken XXX	<u>305 202 kr</u>	Pantbrev	5 år	5 år	2,50%
	915 607 kr				

Summa lån i bank

915 60 kr

Privata insatser för lgh

7 973 785 *

Avgår uteblivna insatser

- kr

7 973 785

umma insatser

7 973 78

totala skulder och eget kapital

8 889 39 k

Insatsernas fördelning mellan bos

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	
Räntekostnad föreningslån	18 312 kr
Amortering	<u>35 000 kr</u>
Finansieringsnetto	53 312 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall	
Ekonomisk förvaltning	18 000 kr
Fastighetsskötsel, service avtal	18 000 kr
Elförbrukning / värme (bergvärmeanläggning)	31 000 kr
Vattenförbrukning	6 500 kr
Sophämtning	4 000 kr
Städning	5 000 kr
Försäkring	9 000 kr
Trädgård	7 000 kr
Övrigt	<u>11 000 kr</u>
Total Driftkostnad	109 500 kr

Avsättning för underhåll	
Fond för yttre underhåll (motsvarar 0,3% av taxvärde)	11 172 kr
Övriga avsättningar	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt	5 072 kr
Återstår avskrivningar (förutom amortering och fond för yttre underhåll)	<u>11 438 kr</u>
	- kr
	27 682 kr

Summa kostnader 190 494 kr

Årsavgifter	
Årsavgifter medlemmar (100 %)	179 056 *
Övriga intäkter	
Hysesintäkter Brf's hyresrätter	-
Övrigt	<u>- kr</u>
	179 056 kr
Utöver årsavgift åligger det medlemmarna att betala för eventuella tv-avgifter samt hushållsel.	

Summa intäkter 179 056

Resultat efter fulla avskrivningar	-	11 438
Föreningens årsavgifter täcker amortering / avskrivningar per år		46 172
Dvs. Föreningens likviditetsöverskott per år		46 172

F.	Redovisning av lägenheter och lokaler								
	Vån	Lägenhets nr	Kvm	Andel (alla)	Andel (Ek.plan)	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år
	Bv	1	68,0	25,0000%	25,0000%	1 993 446 kr	29 315 kr	3 730 kr	44 764 kr
	Bv	2	68,0	25,0000%	25,0000%	1 993 446 kr	29 315 kr	3 730 kr	44 764 kr
	1 tr	3	68,0	25,0000%	25,0000%	1 993 446 kr	29 315 kr	3 730 kr	44 764 kr
	1 tr	4	68,0	25,0000%	25,0000%	1 993 446 kr	29 315 kr	3 730 kr	44 764 kr
	Total Sum		272,0	100%	100%	7 973 785 kr	117 262 kr	14 921 kr	179 056 kr
Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.									
Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas storlek och funktion.									

G. Ekonomisk prognos år 1-11

Ar	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Föreningens årliga kostnader											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	915 607 kr	880 607 kr	845 607 kr	810 607 kr	775 607 kr	740 607 kr	705 607 kr	670 607 kr	635 607 kr	600 607 kr	565 607 kr
Räntor	18 312 kr	17 612 kr	19 026 kr	18 239 kr	19 390 kr	18 515 kr	17 817 kr	16 933 kr	17 538 kr	18 168 kr	18 524 kr
Amortering	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr	35 000 kr
Driftkostnader	109 500 kr	111 690 kr	113 924 kr	116 202 kr	118 526 kr	120 897 kr	123 315 kr	125 781 kr	128 297 kr	130 863 kr	133 480 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	11 172 kr	11 395 kr	11 623 kr	11 856 kr	12 093 kr	12 335 kr	12 581 kr	12 833 kr	13 090 kr	13 352 kr	13 619 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Fastighetsskatt	5 072 kr	5 173 kr	5 277 kr	5 382 kr	5 490 kr	5 600 kr	5 712 kr	5 826 kr	5 943 kr	6 062 kr	6 183 kr
Summa årliga kostnader	179 056 kr	180 871 kr	184 850 kr	186 679 kr	190 500 kr	192 347 kr	194 425 kr	196 373 kr	199 967 kr	203 444 kr	206 805 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyror hyreslägenheter	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Övrigt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyror p-platser	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Årsavgifter medlemmar	179 056 kr	180 871 kr	184 850 kr	186 679 kr	190 500 kr	192 347 kr	194 425 kr	196 373 kr	199 967 kr	203 444 kr	206 805 kr
Summa årliga intäkter	179 056 kr	180 871 kr	184 850 kr	186 679 kr	190 500 kr	192 347 kr	194 425 kr	196 373 kr	199 967 kr	203 444 kr	206 805 kr
Avskrivning	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr
Resultat efter fulla avskr.	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr	-11 438 kr

Ränteantagande	2,00%	2,00%	2,250%	2,250%	2,500%	2,500%	2,525%	2,525%	2,775%	3,025%	3,275%
----------------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Inflationsantagande
 Hyresförhandlingar bostadslägenheter
 Hyresförhandlingar lokaler och p-platser

2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.
 2,00% Årligen
 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 behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 73,5 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

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

Känslighetsanalys

prognos (bilaga 1)
daqens

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Vasaleken 5 i Älvsjös förvärv av fastigheten Stockholm Vasaleken 5. 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.

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.

Älvsjö denmars 2016

Bostadsrättsföreningen Vasaleken 5 i Älvsjö

Lars Sandell

Kenneth Olsson
