

769603 - 7659

2000-10-23

**EKONOMISK PLAN
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALHALLAVÄGEN 61**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc
- F. Besiktningsprotokoll
- G. Särskilda förhållanden
- H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Valhallavägen 61(769603-7659) har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att förvärva fastigheten Roslagsbanan 8 i Stockholm och åt sina medlemmar upplåta lägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

På fastigheten befintlig byggnad som uppfördes 1931 innehåller 12 bostadslägenheter samt 10 garageplatser. Vidare finns ett mindre utrymme som disponeras av Telia för telefonutrustning. Enligt förhandsundersökning önskar minst två tredjedelar av nuvarande hyresgäster få lägenheterna upplåtna med bostadsrätt. Upplåtelse med bostadsrätt till befintliga bostadshyresgäster skall göras så snart sådan upplåtelse lagligen kan ske.

Fastighetsförvärvet förutsätter att Stockholms kommun avstår från sin förköpsrätt. Framställningar om beslut i berörda avseende skall inges inom kort.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens kapitalkostnader och driftkostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Roslagsbanan 8
Adress:	Valhallavägen 61, Stockholm
Tomtens areal:	572 kvm, fri och egen grund
Byggnadens utformning:	Huset är uppfört i 5 våningar jämte källarvåning och vindsvåning.

Byggnaden är ansluten till samhällets ledningsnät för vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme.

Enligt inskrivningsmyndighetens anteckningar betr rättigheter/belastningar finns endast noterat att redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Gemensamma anordningar

- Kodlås
- Ventilationssystem
- Trapp- och ytterbelysning
- 2 st hissar (den ena dock ej i drift)
- TV-nät
- Undercentral för värme och varmvatten (fjärrvärme)
- Elcentral
- Vattenmätare

Gemensamma utrymmen

Plats för sopkärl

Cykelrum

Grovsoprum

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor på tomtmark

Bostädernas sekundärutrymmen

Lägenhetsförråd belägna i källaren samt på vinden

I övrigt hänvisas till besiktningsprotokoll under rubriken F.**C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV**

Köpeskilling för föreningens fastighet*	23 500 000
Ersättning för uttagna pantbrev	170 000
Lagfarts, pantbrevs- och föreningsbildningskostnader	700 000
Avsättning till yttre reparationsfond	3 800 000
Slutlig anskaffningskostnad, summa kronor:	<u>28 170 000</u>

Anskaffningskostnaden är **total och slutligt känd**.

Fastigheten är brandförsäkrad till fullvärde.

Taxeringsvärde för år 2000 är kr 8.665.000:-, fördelat på bostäder med kr 8.665.000:- och lokaler med kr 0:-.

* För eventuellt tomma lägenheter kan tilläggsköpeskilling komma att utgå. Ett belopp som minst motsvarar tilläggsköpeskillingen beräknas i så fall kunna utgå i form av upplåtelseavgift för ifrågavarande lägenheter.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Långivare	Belopp,kr	Ränte- sats, %	Räntekost- nad,kr	Amortering, kr	Kapitalkost- nad, kr
Nytt lån*	2 000 000	5,50	110 000	-	110 000
Nytt lån**	2 000 000	6,25	125 000	-	125 000
Nytt lån ***	<u>2 800 000</u>	4,40	<u>123 200</u>	-	<u>123 200</u>
Summa	6 800 000		358 200	-	358 200

Totala lån	6 800 000
Insatser	<u>21 370 000</u>
Summa lån och insatser	28 170 000

-
- * Ränta bunden i ca 2 år. Amorteringsfritt de första åren
 ** Ränta bunden i ca 5 år. Amorteringsfritt de första åren
 *** Rörlig ränta. Amorteringsfritt de första åren

Transport kapitalkostnad 1:a året	358 200
-----------------------------------	---------

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar (minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus)	70 000
--	--------

Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre
hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick

Driftskostnader

Fastighetsskatt*	60 655
Löpande underhåll som ombesörjs och bekostas av föreningen	40 000
Fastighetsskötsel inkl sotning	25 000
Renhållning	9 000
Städning	23 000
Vattenförbrukning	32 000
Elförbrukning	14 000
Värme	130 000
Administration:	
Föreningen (arvode till revisorer och övriga föreningskostnader)	20 000
Förvaltning (arvode till förval- tare)	50 000
Försäkringar	10 000
Schablonbeskattning	0
Övrigt	<u>5 000</u>

Summa driftskostnader, kr	<u>418 655</u>
---------------------------	----------------

Summa beräknade årliga kostnader (kapitalkostnader, avsättningar och driftskostnader), kr	846 855
Avrundas till kr	<u>847 000</u>

* Fastighetsskatten har beräknats med utgångspunkt från den politiska uppgörelse som ligger för hand, nämligen 0,7% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas - förutom av hyresintäkter mm - av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättslägenheternas andelstal i den ekonomiska planen.

Förräntning av föreningens normala kassabehållning	
pga förskottsbetalda hyror och avgifter samt del av reparationsfonden som ej behöver tas i anspråk omgående	5 000
Uthyrningsinkomster garage *	135 000
Uthyrningsinkomster bostäder **	120 000
Årsavgifter	<u>587 000</u>
Summa intäkter	847 000

* oaktat faktisk utgående garagehyra bedöms marknadshyran till minst kr 135 000 per år.

** efter renovering av fastigheten inkl. bostadshyresrätt beräknas uthyrningsinkomsten öka väsentligt.

KAPITALKOSTNADER/KAPITALINTÄKTER FÖR 2:A OCH 3:E VERKSAMHETSÅRET

Kapitalkostnader och kapitalintäkter för 2:a resp. 3:e verksamhetsåret förväntas vara oförändrade.

FÖRUTSÄTTNINGAR INSATSER:

Fördelning av insatserna efter kvm med justering för höjd över havet enligt i huvudsak nedanstående modell:

BV	avdrag med	11,0 % i förhållande till	genomsnittsinsatsen
1 tr	"-	5,0 %	"-
2 tr	tillägg	2,0 %	"-
3 tr	"-	5,0 %	"-
4 tr	"-	8,0 %	"-

Med undantag för lgh nr 3 som fått insats uträknad efter en yta av 66 kvm samt ett avdrag å kr 30 000:- p.g.a. kokvråns disposition etc. samt lgh nr 12 som fått ett tillägg å kr 150 000:- p.g.a. betydligt högre standard etc. som fastighetsägaren bekostat.

FÖRUTSÄTTNINGAR ÅRSAVGIFTER:

Fördelning av årsavgifter har i huvudsak gjorts med utgångspunkt från lika årsavgift per kvm med undantag för de mindre lägenheterna som fått en högre avgift per kvm.

OBS! Både fördelning av insatser och årsavgifter har skett enligt huvudprincipen att samtliga lägenheter skulle ha upplåtits med bostadsrätt, varför beräkningen i det enskilda fallet marginellt kan avvika något från ovanstående principer.

Roslagsbanan 8

Lghnr	Vån	Yta	Ant rok	Insats	Insats samtliga	Andelstal	Andelstal samtliga	Årsavg	Hyra
		kvm							
1	0	21	1 rok	261 944	261 944	1,928	1,484	11 319	
2	0	27	1 rok	336 785	336 785	2,479	1,908	14 553	
3*)	0	62	2 rok	794 833	794 833	5,308	4,087	31 148	
4	0	153	5 rok	1 908 446	1 908 446	11,416	8,787	67 014	
5	1	165	5 rok	2 196 878	2 196 878	12,312	9,476	72 270	
6	1	137	4 rok	1 824 075	1 824 075	10,222	7,868	60 006	
7	2	151	4 rok	2 158 617	2 158 617	11,267	8,672	66 138	
8	2	151	5 rok	2 158 617	2 158 617	11,267	8,672	66 138	
9	3	151	4 rok	2 222 106	2 222 106	11,267	8,672	66 138	
10	3	151	5 rok	2 222 106	2 222 106	11,267	8,672	66 138	
11	4	151	5 rok	2 285 594	2 285 594	11,267	8,672	66 138	
12	4	151	4 rok		2 435 594		8,672		120 000
Delsumma		1471		18 370 000	20 805 594	100		587 000	120 000
13**)		250	vind	3 000 000	3 000 000		14,358		
Summa		1725		21 370 000	23 805 594	100	100		
Garage									135 000
Grand total				21 370 000	23 805 594	100	100	587 000	255 000

*) Boytan är ca 62 kvm därtill kommer en yta å ca 7 kvm, som utgör s.k. ej mätbar yta.

**) Vinden består idag av vindskontor och f.d. tvättstuga mm. Denna s.k. råvind förväntas enligt FS Fastighetsstrategi AB ha ett värde mellan 4.000.000 och 5.000.000 kronor, ovan upptaget med en insats på 3.000.000 kronor. Vidare skriver FS Fastighetsstrategi AB: "Gällande detaljplan medger inredning av två lägenheter om 3 rok, enligt ritningar bedöms den sammanlagda uthyrbara arean till ca 250 kvm. Någon bygglovsansökan har ännu inte skett men möjligheterna att få inreda vinden bedöms som goda". Årsavgift beräknas utgå när vinden är färdigbyggd.

F. BESIKTNINGSPROTOKOLL

Se Bilaga 1.

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som amorteringar och räntor å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning mm.

Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens andelstal enligt ekonomisk plan kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Inom föreningen skall bildas följande fonder:

Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

2. Några förelägganden avseende fastigheten från myndighets sida föreligger ej.
3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholmsden 4 oktober 2000

Kjell Grande

Gösta Emthén

Magnus Caspar

Curt Falk

Stefan Karlsson

Karin von Schlebrügge

Mats Olofsson

H. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Se Bilaga 2.

H. INTYG ENL 3 KAP 2§ BOSTADSRÄTTSLAGEN

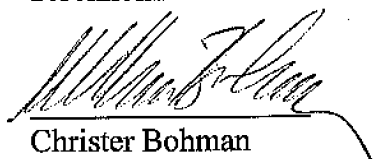
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Valhallavägen 61*, org nr 769603-7659, i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

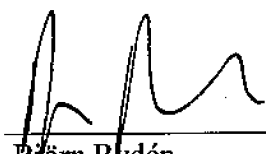
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2000-10-12


Christer Bohman
Civ ing


Björn Rydén
Jur kand

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