

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

-) Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23, 116 36 Stockholm, org nr: 769605-6394.
-) **Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker**
 - A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Finansieringsplan
 - E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
 -) F. Redovisning av lägenheter och lokaler

) Bilaga: Protokoll från teknisk utredning.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23 med org nr: 769605-6394 som har sitt säte i Stockholm har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning till tiden. Fastigheten innehåller trettio befintliga lägenheter samt tre lokaler. Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast den 31 december år 2000 och per detta datum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina bostadshyresgäster med omgående tillträde. Samtliga befintliga lägenheter samt den ena lokalen är för närvarande uthyrda.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärvet på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutgiltiga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i sep-okt 2000.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Oljan 17
Adress: Erstagatan 23, Stockholm
Tomtens areal: 384 kvm

Bostadsarea: 1.328 kvm
Lokalarea: 345 kvm
1.673 kvm

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

Råvind

Vinden inrymmer idag tvättstuga samt lägenhetsförråd. Eftersom utrymme finns i källaren, tillräckligt både för tvättstuga samt lägenhetsförråd, har föreningen för avsikt att sälja råvinden för inredning till bostad. Bud har inhämtats från intressenter. Den bedömda bostadsytan är 140 kvm, och det högsta budet avseende råvinden är 1,7 miljoner kronor. Försäljningen planeras i anknytning till tillträdet.

Gemensamma anordningar

Tvättavdelning: Tvättstuga på vinden. Utrustningen består av 2 st tvättmaskiner, ett torkskåp, en torktumlare, en mangel samt en tvättbänk.

Sophantering: Separat soprum i gatuplan med fristående sopkärl.

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme.

Ventilation: Självdragsanläggning. Mekanisk frånluft i vissa lokaler. OVK är utförd 1997-05-23 och underkändes.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för fjärrvärme, el och VA.

Gemensamma utrymmen / Gemensamma anordningar på tomtmark

Förråd: Underbygd gård belagd med plattor.

Gård: Underbygd asfalterad gård med separat byggnad avsedd för cykelförvaring.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Till förmån för fastigheten finns ett avtalsservitut, 01-IM2-30/255.1, med rätt att bortföra sopor över fastigheten Oljan 29.

Byggnadsbeskrivning

Planbestämmelser

För fastigheten gäller detaljplan 1509 fastställd 1935-01-25. Samt tilläggsbestämmelser 7655 fastställda 1985-02-18.

Tomt

Äganderätt om 384 m².

Byggnad

Byggnadstyp

Flerbostadshyreshus uppförd omkring 1930. Byggnaden består av ett hörnhus och inrymmer sex våningar ovan mark samt källare och vind. Fastigheten har en huvudentré med hiss. Balkonger finns endast i trapphuset i form av vädringsbalkonger. Till fastigheten hör en gård om ca. 50 kvm belagd med stenplattor.

Uthyrningsbar area

Bostäder

Cirka 1.328 m² (30 befintliga lgh)

Lokaler

Cirka 345 m² (3 lokal)

Råvind

Cirka 140 m²

Källare

Inrymmer del av restauranglokal, undercentral för fjärrvärme och el samt hissmaskin. Fritt utrymme om ca. 100 kvm finns tillämpligt för förrådsinredning samt tvättstuga.

Vind

Inrymmer vindsförråd samt tvättstuga, vilka kommer att förläggas till källarplan.

Undergrund

Berg.

Grundläggning

Grundmurar av betong på berg.

Källarytterväggar

Betong.

Stomme	Sannolikt betong resp. tegel.
Bjälklag	Över källare: Betong / stålbjälkar / övergolv. Mellanbjälklag: Betong / stålbjälkar / fyllning / övergolv. Vindsbjälklag: Betong / stålbjälkar / övergolv.
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av falsad plåt.
Fönster	Kopplade 2-glas fönster. Karmar av trä, bågar av trä.
Fasadbehandling	Puts.

Bostäder

Allmänt:	Skicket på lägenheterna är varierande. En del lägenheter har renoverats medan andra har lägre standard vad gäller ytskikt mm. Lägenheterna har parkett/furugolv eller linoleummatta. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	I huvudsak linoleummatta. Köksutrustningen är av varierande standard och består generellt av gasspis, rostfri diskbänk, kyl och frys. Köksinredningarna är generellt sett av äldre karaktär.
Badrum:	Huvudsakligen klinkers på golv samt halvkaklade väggar. Utrustningen består av badkar/dusch, tvättställ samt wc.

Lägenhetsfördelning

	<u>Antal</u>
27,2 m ²	5 st
28,1 m ²	5 st
37,8 m ²	5 st
41,8 m ²	5 st
63,2 m ²	5 st
67,5 m ²	5 st
140 m ²	1 st*
1.468 m²	31 st

* Avser nuvarande råvind som planeras att inredas som bostad.

Lokaler

Lokaltyp	Plan	Tot uthyrbar area
Tobaksaffär	Bottenvån	93 kvm
Restaurang	Bottenvån	177 kvm
Kemtvätt	Bottenvån	75 kvm
Summa		345 kvm

Beträffande lokalkontraktens löptider och årshyror hänvisas till avsnitt F. Redovisning av lägenheter och lokaler. Tobaksaffärens hyreskontrakt löper t.o.m. 01-02-28 med tre månaders uppsägningstid. Hyresomförhandling kommer att påbörjas under november månad. Marknadshyran är mellan 1.500-2.000 kr per kvm och år.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras vid föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet är specificerat i bilagd teknisk utredning. En avsättning till reparationsfonden på 2.800.000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten. Vidare kommer försäljningsintäkterna från råvinden att avsättas till reparationsfonden. Det högsta budet är 1.700.000 kr. Totalt avsätts 4.500.000 kr till fonden.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Anskaffningskostnader för fastigheten

Köpeskilling för fastigheten		25 000 000 kr
Lagfart	1,5% 25 000 000 kr	375 000 kr
Pantbrev	2%	42 258 kr *
Ombildningskostnad		262 500 kr
Reservavsättning till repfond		2 800 000 kr **
Totala anskaffningskostnader:		28 479 758 kr ***

*Pantbrev finns upp till: 7 855 000 kr

**Försäljningsintäkt från råvind om 1.700.000 kr tillkommer.

***Vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt 2000

	Taxeringsvärde			Fastighetsskatt
Bostäder	8 320 000 kr	1,0	0,7%	58 240 kr
Lokaler	2 708 000 kr	1,0	1,0%	27 080 kr
Totalt	11 028 000 kr			85 320 kr

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Förfallodag	Ränteomsättn	Ränta	Amortering
xxbanken	3 322 638 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	4,40%	0 kr
xxbanken	3 322 638 kr	Pantbrev	2 år	2 år	5,40%	0 kr
xxbanken	3 322 638 kr	Pantbrev	4 år	4 år	5,95%	0 kr
Summa lån	9 967 914 kr					
Privata insatser för lgh*		18 511 844 kr				
Upplåtelseavgift för lgh		0 kr				
Summa		18 511 844 kr				

* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-3

År	Ränta	Räntebidrag	Avskrivn	Tot kapital kostn	Amortering	Summa
1	523 315 kr	0 kr	0 kr	523 315 kr	0 kr	523 315 kr
2	533 782 kr	0 kr	0 kr	533 782 kr	0 kr	533 782 kr
3	544 457 kr	0 kr	0 kr	544 457 kr	0 kr	544 457 kr

E. forts Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	
Räntor	523 315 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall	
Ekonomisk förvaltning	45 325 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	45 325 kr
Elförbrukning	21 756 kr
Vattenförbrukning	45 325 kr
Uppvärmning	181 300 kr
Sophämtning	12 691 kr
Städning	23 569 kr
Försäkring	<u>10 878 kr</u>
	386 169 kr

Avsättning för underhåll	
Övriga avsättningar	
Avsättning till reservfond	88 387 kr
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	33 084 kr
Övriga kostnader	
Fastighetsskatt	85 320 kr
Övriga skatter	- kr
Avskrivningar, ej planenliga	- kr
	206 791 kr

Summa kostnader 1 116 275 kr

Årsavgifter		
1293 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	530 kr	685 031 kr *
Denna årsavgift om 530 kr per kvm förutsätter en bostadsrätt på vinden om 140 kvm. I enlighet med stadgarna skall årsavgifterna fördelas efter lägenheternas bostadsyta.		
Övriga intäkter		
Intäkter från brf's hyresrätter		140 268 kr **
Hyresintäkter lokaler		<u>290 976 kr</u>
		431 244 kr
* Utöver dessa avgifter betalar lägenheterna hushållsel samt ev. tv-avgifter.		
** Kontraktet för tobaksaffären löper ut den 28 feb -01, och kommer att höjas till lägst 1.500 kr per kvm vilket kommer att innebära en tot. årsintäkt om 344.076 kr och lägre årsavgifter.		

Summa intäkter	1 116 275 kr
-----------------------	---------------------

?

Nyckeltal för Brf Östergötland 12

Byggnadens totala uthyrningsbara area är:	1 813	kvm
Räntebidrag/årsavgift i procent år 1	0%	
Brf's belåning per kvm av husets totalyta år 1	5 498 kr	per kvm
Drift och underhållskostnader per kvm	213 kr	per kvm
Drift och underhållskostnader per kvm inkl avsättningar	280 kr	per kvm

Bostadsrättsföreningen har rätt att utta upplåtelseavgift vid upplåtelse och överlåtelseavgift vid överlåtelse av lägenhet.

Utöver vad som anges i kalkyldelen är föreningen enligt bokföringslagen skyldig att vidta en avskrivning av byggnad med minst 0,5 %. Detta kommer att påverka det bokföringsmässiga resultatet negativt, dock inte föreningens likviditet.

Stockholm den

Bostadsrättsföreningen Erstagatan 23

Styrelsen

.....
Thomas Breiding

.....
Bo Olsson

.....
Simon Sandqvist

.....
Christer Kempel