

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

ÄRILEN 3

769618-2091

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....
3.	FÖRSÄKRING
4.	TAXERINGSVÄRDE.....
5.	FÖRVÄRVSKOSTNADER
6.	FINANSIERINGSPLAN.....
7.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER
7.1	Kapitalkostnader
7.2	Driftskostnader.....
7.3	Fastighetsskatt
7.4	Fondavsättningar och avskrivningar
7.5	Tomträttsavgäld.....
8.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....
8.1	Årsavgifter.....
8.2	Hyror
9.	TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS: LÄGENHETSAREA, ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter och HYROR.....
10.	UNDERHÅLLSPÅN och UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR
11.	EKONOMISK PROGnos/KÄNSLIGHETSANALYS
12.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET och BOSTADSRÄTTsinnehavarens EKONOMISKA FÖRPLIKTELSEr

Bilagor: Intyg, FDS-utdrag, Teknisk besiktning

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ärilen 3 /769618-2091/, som registrerats hos Bolagsverket 2008-01-23, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

QA Fastigheter Äppelviken AB (556555-1313) är innehavare av tomträtten till fastigheten Ärilen 3 med adressen Alviksvägen 32. Bostadsrättsföreningen Ärilen 3 har erbjudits att förvärva fastigheten genom förvärv av QA Fastigheter Äppelviken AB. Bostadsrättsföreningens medlemmar har att på föreningsstämma ta ställning till ett förvärv av bolag innehållande som huvudsaklig tillgång fastigheten för en sammanlagd köpeskilling om 14,5 miljoner kronor (varav köpeskilling för aktierna om 9 631 746 kr och köpeskilling fastighet om 4 868 254 kr). Vid ett förvärv kommer Bostadsrättsföreningen att ur sitt dotterföretag (det aktiebolag som köps) förvärva fastigheten, upplåta bostadsrätter till lägenheter åt medlemmar, erhålla lagfart på fastigheten och avsluta dotterföretaget med likvidation av denna. Tillträde och bostadsrättsupplåtelse är beräknat till februari/mars 2010.

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 årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt sker efter det denna ekonomiska plan registrerats av Bolagsverket.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Ärilen 3
Adress:	Alviksvägen 32, Bromma
Kommun:	Stockholm
Nuvarande tomträttshavare:	QA Fastigheter Äppelviken AB
Ägandeform:	Tomträtt
Areal:	1 074 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Hyreshus med källare och 2,5 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321
Byggnadsår:	1922
Tillbyggd:	ca 1965

Areor:	Bostäder 500 m ²
Biyta (källare och garage)	50 m ²
verklig areafördelning avviker	Totalt 548 m ²
Standard:	Modern
Källare:	Pannrum, elcentral, förråd, wc
Bottenvåning:	Bostadsentré, bostäder, lokaler
Övr våningsplan:	Bostäder
Undergrund:	Berg eller friktionsmark
Grundläggning:	Grundmurar till berg eller friktionsmark
Stomme:	Tegel, stålbalkar, armerad betong
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Armerad betong. Konstruktionsbetong på stålbalkar, träbalkar.
Yttertak:	Betongtaktegel. Plåttak över tillbyggnad.
Fasad:	Puts. Putsad sockel. Slammat tegel.
Balkonger:	Betongplatta, smidesräcken.
Fönster:	2- eller 3-glas träfönster på kopplade bågar.
Trapphus:	Klinkergolv i entré, linoleummatta i övrigt, målad puts på vägg och i tak. Handledare och räcken av trä.
Entréport:	Aluminium med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Garagedörr av aluminium Aluminiumpartier med glas till lokal. Lgh-dörrar av säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Trä / parkett i vardagsrum. Trä / parkett i övriga rum, Plastmatta i några Övervägande trä i hallar. Linoleum / trä i kök. Trä- eller stengolv i lokaler.

Köksinredning:	Diskbänk, elspis, köksfläkt, kyl- och frys. Modern standard på inredning och utrustning.
Badrum / WC:ar:	Klinker / plastmatta, kakel / målad väv, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Radiator eller golvvärme som värmekälla. Blandade åldrar på porslin, ytskikt och installationer mm.
Tvättstuga:	Fastighetstvättstuga saknas. Alla lgh har egna installationer.
Värmeproduktion:	Oljepanna. Bergvärmeanläggning kommer att installeras under 2010.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer eller vattenburen golvvärme. Termostatventiler av blandad ålder, Stamregleringsventiler av äldre typ.
Ventilation:	Bostäder: Frånluft, självdrag eller mekanisk frånluft. Tilluft i form springventiler i fönster. Lokaler: Mekanisk till- och frånluft. Fläktinstallation från ca 1965.
Elinstallationer:	Servis från ca 1965. Elinstallationer i lägenheter av varierande ålder. Moderna elinstallationer i lokal.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Utvändigt placerade sopbehållare.
Tomt / mark:	Huvudsakligen hårdgjorda ytor belagda med asfaltbetong. Trädgårdstomt på baksidan. Utvändiga trappor varav en med visst renoveringsbehov. Stödmurar i gott skick.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1923, tillbyggd ca 1965. En lägenhet helunderhållen 2002. Del av lokal ombyggd till lägenhet 2006. Del av lokal under ombyggnad till lägenhet.
OVK-status:	Godkänd OVK saknas. Utförs 2010 i samband med ombyggnad av fastigheten.
Energideklaration:	Ej utförd.
Asbest:	Asbest finns i rörisoleringar i källarplan.

Plan

<u>Gruppkod</u>	<u>Aktbeteckning</u>	<u>Plan</u>	<u>Datum</u>
Planer (avregistrering)	0180-UTL185P365	Tomtindelning	1922-11-01
Planer	0180-580	Stadsplan	1929-05-10
Planer (avregistrering)	0180-FP95063	Fastighetsplan	1995-10-02

3. FÖRSÄKRING

Fastigheten är till fullvärde försäkrad och föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet huvudsakligen bostäder, typkod 320.

Taxeringsvärde för 2009:

Bostad	4 732 000
Lokal	1 404 000
Taxeringsvärde	6 136 000

Fastighetens lokaler håller i samband med ombildningen på att byggas om till bostäder. Säljaren ombesörjer att omtaxering sker. I den ekonomiska planen har därför ingen avsättning till fastighetsskatt för lokal gjorts.

5. FÖRVÄRVSKOSTNADER

Köpeskillning ¹	14 500 000
Lagfart ²	93 000
Kassa	20 000
Fondavsättning ³	1 300 000
Summa	15 913 000

6. FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån	3 413 000
Insatser	12 500 000
Summa skulder och eget kapital	15 913 000

¹ Anskaffningskostnaden fördelas enligt följande: aktier 9 631 746 kr, fastighet 4 868 254 kr.

² 2% av taxeringsvärdet + 960 kronor

³ Avsättning till renoveringsfond om 300 000 kr samt avsättning om 1 000 000 kr för färdigställande av lägenhet nr 2

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Långgivare	Belopp	Ränta	Bundenhet	Kapitalkostnad/år
Lån 1	1 137 667	2,30%	rörligt	26 166
Lån 2	1 137 667	3,70%	3 år	42 094
Lån 3	1 137 667	4,50%	5 år	51 195
Summa	3 413 000		Kapitalkostnad	119 455

Kapitalkostnad per år **119 455**

Föreningen kommer inte att amortera lånen under den närmaste 5-års perioden.

7.2 Driftskostnader

El	20 000
Värme	50 000
Vatten	12 000
Försäkring	6 000
Ekonomisk förvaltning	10 000
Teknisk förvaltning	10 000
Reparationer osv.	5 000
Summa driftskostnader	113 000

7.3 Fastighetsavgift

Fastighetsavgift beräknas enligt följande:

Bostäder	1 277 kr x 5 lgh	6 385
Summa fastighetsavgift		6 385

7.4 Fondavsättningar och avskrivningar

Någon underhållsplan har ännu inte upprättats varför avsättning sker med 0,1% av taxeringsvärdet	6 136
Därutöver avsätts bokföringsmässig avskrivning om 0,1%	6 136

7.5 Tomträtsavgäld

Tomträtsavgäld 56 000

TOTALA KOSTNADER 307 112

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

8.1 Årsavgifter

Bostadslägenheter 307 112

SUMMA INTÄKTER 307 112

9. TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS: BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

Lgh	yta	RoK	Våning	Insats	Andelstal % årsavgift	Årsavgift
1	105	4	BV	2 730 000	21,00%	64 494
2	100	3	BV	2 600 000	20,00%	61 422
3	50	2	BV	800 000	10,00%	30 711
4	160	6	1	4 160 000	32,00%	98 276
5	85	4	2	2 210 000	17,00%	52 209
	500			12 500 000	100,00%	307 112

10. UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR

Fastigheten har besiktigats den 11 december 2009, bilaga 1.

De åtgärder som finns upptagna i besiktningsprotokollet är generellt att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. För de åtgärder som finns upptagna att åtgärdas inom den närmaste 3-årsperioden har i underhållsfond under anskaffningskostnad för fastigheten avsatts 300 000 kr.

FVA Produkter Aktiebolag är ägare till QA Fastigheter Äppelviken AB vilken äger fastigheten och vars aktier skall överlåtas till Brf utfäst sig att utföra och bekosta följande åtgärder.

- Installation av bergvärme
- Renovering av entrétrappa
- Omputsning av delar av fasad
- Ommålning plåtdetaljer samt taksprång
- Renovering fönster våning 2
- Ny entrédörr
- Asfaltskomplettering infart
- Utbyte av gasspis, ny el-spis, omdragning ledningar

Därutöver har avsatts 1 000 000 kr för att färdigställa såsom bostad lägenhet nr 2 vilken tidigare var lokal i fastigheten.

11. EKONOMISK PROGNOSE/KÄNSLIGHETSANALYS

Om räntan ökar med 0,1%-enheter per år och 2% inflationstakt

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	3,50%	3,60%	3,70%	3,80%	3,90%	4,00%	4,10%	4,20%	4,30%	4,40%	4,50%
Ränta	119 455	122 868	126 281	129 694	133 107	136 520	139 933	143 346	146 759	150 172	153 585
Driftkostnader	113 000	115 260	117 565	119 917	122 315	124 761	127 256	129 801	132 398	135 045	137 746
Tomträttsavgäld	56 000	56 000	58 262	59 428	60 616	61 829	63 065	64 326	65 613	66 925	68 264
Fastighetsavgift	6 385	6 513	6 643	6 776	6 911	7 050	7 191	7 334	7 481	7 631	7 783
Avsättning till yttre fond	6 136	6 259	6 384	6 512	6 642	6 775	6 910	7 048	7 189	7 333	7 480
Avskrivningar	6 136	6 259	6 384	6 512	6 642	6 775	6 910	7 048	7 189	7 333	7 480
Summa årsavgifter	307 112	313 158	321 519	328 837	336 233	343 708	351 265	358 905	366 629	374 439	382 338
Årsavgift (kr/kvm/år)	614	626	643	658	672	687	703	718	733	749	765

Om räntan ökar 0,2 %-enheter årligen, inflationen blir 3 % /år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	3,50%	3,70%	3,90%	4,10%	4,30%	4,50%	4,70%	4,90%	5,10%	5,30%	5,50%
Ränta	119 455	126 281	133 107	139 933	146 759	153 585	160 411	167 237	174 063	180 889	187 715
Driftkostnader	113 000	116 390	119 882	123 478	127 182	130 998	134 928	138 976	143 145	147 439	151 863
Tomträttsavgäld	56 000	56 000	59 410	61 193	63 028	64 919	66 867	68 873	70 939	73 067	75 259
Fastighetsavgift	6 385	6 577	6 774	6 977	7 186	7 402	7 624	7 853	8 088	8 331	8 581
Avsättning till yttre fond	6 136	6 320	6 510	6 705	6 906	7 113	7 327	7 547	7 773	8 006	8 246
Avskrivningar	6 136	6 320	6 510	6 705	6 906	7 113	7 327	7 547	7 773	8 006	8 246
Summa	307 112	317 888	332 192	344 991	357 969	371 131	384 483	398 031	411 781	425 739	439 910
Årsavgift (kr/kvm/år)	614	636	664	690	716	742	769	796	824	851	880

12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTT SINNEHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- D. För underhåll av fastigheten i enlighet med teknisk besiktning har avsatts i underhållsfond 300 000 kr samt 1 000 000 kr för konvertering av lokal till bostad lägenhet nr 2.

Styrelsen begär härmed att den ekonomiska planen skall registreras.

Stockholm den 2010-02-11

Brf Ärilen 3:

.....
Stefan Günther

.....
Christel Hackman

.....
Maria Wideroth