

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
PÄRONTRÄDET 15
STOCKHOLM

Patent- och registreringsverket har denna dag
enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan för
Bostadsrättsföreningen

Päronträdet 15

i *Stockholm* kommun, betygas

Sundsvall *2.11.20.01*

Rose Marie Nyholm

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
2.1	Fastighetens beteckning och areal mm.....	4
2.2	Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning.....	5
3	FÖRSÄKRING.....	5
4	TAXERINGSVÄRDE.....	5
4.1	Servitut.....	6
5	KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV M M.....	6
6	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER.....	7
7	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	8
8	LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	8
9	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	8

1

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Pärönrådet 15, med organisationsnummer 769606-3606 är registrerad hos Patent- och registreringsverket 2000-11-13. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att äga fastigheten Pärönrådet 15 i Stockholms kommun med adress John Ericssongatan 16, Stockholm för att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i denna plan avseende fastighetens förvärv m m avser slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Fastigheten Pärönrådet 15 ägdes av Stentornet Fastighets AB, 556555-8938. Efter att Bostadsrättsföreningen Pärönrådet 15 förvärvat samtliga aktier i Stentornet Fastighets AB fusionerades dotterbolag och moderförening enligt 12 kap 8 § Lagen om ekonomiska föreningen. Bostadsrättsupplåtelse beräknas ske med början i oktober 2001. Upplåtelserna sker efter att Patent- och registreringsverket registrerat av tingsrättens lagakraftvunna beslut angående tillstånd till fusionens verkställighet. Denna registrering innebär att aktiebolaget avregistrerades och fastigheten direktägs nu av Bostadsrättsföreningen. Lagfart för Bostadsrättsföreningen beviljades 2001-08-30.

Föreningens förvärv av aktiebolaget med efterföljande fusion och direktäggande av fastigheten beräknas inte medföra någon inkomstskatt. Bedömningen är att fråga är om en s k skattefri fusion. Säljaren av bolaget har garanterat att fusionen innebär en skattefri överföring av fastigheten från bolaget till föreningen innebärande att, om så icke skulle medges av Skattemyndighet och Skattedomstol, säljaren skriftligen till föreningen förklarar sig svara för alla ekonomiska och praktiska konsekvenser i dylikt fall inkluderat eventuell slutligt fastställd skatt. Till säkerhet för detta åtagande skall

12 miljoner kronor (12 000 000:-) av säljaren insätts på spärrat konto hos advokat Urban Håkstrand Andersson, Stockholm.

Avtalet avseende föreningens förvärv av aktiebolaget innebär, såvitt avser köpeskillningens storlek, att föreningen inte har någon marknadsrisk avseende bostadsrättsupplåtelser eftersom köpeskillningen nedjusteras i motsvarande mån för det fall upplåtelser sker till nivåer understigande de antagna.

Byström Bygg & Montage AB, tidigare anlitad entreprenör för fastighetens renovering, har riktat krav om ca 1,1 miljoner kronor (1 100 000:-). Kravet har bestridits med hänsyn bl a till fel och brister i utförda arbeten. Säljaren av bolaget garanterar Bostadsrättsföreningen, på samma sätt som anges närmast ovan angående fusionens skattekonsekvens, att svara för vad föreningen slutligen kan komma att tvingas erlagga inklusive eventuella processkostnader. Beloppet säkerställs med spärrad deponering på sätt som anges ovan avseende ett belopp om 1,5 miljoner kronor (1 500 000:-).

Fastigheten innehåller en lokal. Angiven hyra är antagen såsom marknadsmässig. Gällande kontrakt på högre hyresnivå löper ut 30 april 2002.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

2.1 Fastighetens beteckning och areal mm

Fastighetsbeteckning:	Pärönträdet 15
Adress:	John Ericssongatan 16
Belägen:	Kungsholms församling, Stockholms kommun
Markareal:	673 kvm

2.2 Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1934	
Byggnadstyp	5-vånings bostadshus med källare	
	Vindsplan inrett till bostäder	
Ombyggnad:	Totalsanering färdigställs 2001	
Uthyrningsbar area:	Bostäder (38 st)	1 796 kvm
	Lokaler	<u>136 kvm</u>
	TOTALT	1 932 kvm

3 FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde.

4 TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten har åsatts taxeringsvärde enligt följande;

	AFT 2000	2001
Bostad byggnad:	5 400 000:-	6 696 000:-
Lokal byggnad:	<u>737 000:-</u>	<u>877 000:-</u>
Summa byggnad:	6 137 000:-	7 573 000:-
 Bostad mark:	 4 934 000:-	 6 118 000:-
Lokal mark:	<u> -</u>	<u> -</u>
Summa mark:	4 934 000:-	6 118 000:-
 Summa taxeringsvärde:	 11 071 000:-	 13 691 000:-

Nytt taxeringsvärde med hänsyn till fastighetens genomgripande upprustning är ännu ej känt.

4.1 Servitut

Se bilaga från CFD.

5 KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV M M

Bostadsrättsföreningen Päröträdet 15 har förvärvat samtliga aktier i Stentornet Fastighets AB i syfte att i samband med slutförandet av fusion mellan moderföreningen och dotterbolaget erhålla bolagets tillgångar och skulder; däribland fastigheten Päröträdet 15.

Köpeskilling för samtliga aktier i Stentornet Fastighets AB	40 504 350:-
Avsättning för lösen av bolagets lån	36 065 650:-
Summa anskaffningskostnad	76 570 000:-

Att finansieras enligt följande;

Långfristig nyupplåning	14 000 000:-
Insatser	<u>62 570 000:-</u>
	76 570 000:-

Fusionen innebär att bolaget upphört att existera. Bolagets tillgångar och skulder tillkommer moderföreningen. Bolagets upphörande innebär ett nedskrivningsbehov till 0 kronor av aktierna i bolaget. I stället kommer i föreningen den huvudsakliga tillgången att vara fastigheten Päröträdet 15 som svarar mot långfristiga skulder och eget kapital/insatser.

6 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

- a) Kapitalkostnader (vilka beräknas vara giltiga för den närmaste 3-årsperioden)

Långivare	Belopp	Ränta %	Bunden	Räntekost n/år
SBAB	4 700 000:-	4,34 %	3 mån	204 000:-
SBAB	4 700 000:-	4,44 %	1 år	209 000:-
SBAB	4 600 000:-	4,80 %	2 år	221 000:-
Summa:	14 000 000:-			634 000:-

- b) Driftkostnader
- | | |
|---|------------------|
| Uppvärmning | 240 000:- |
| Vatten/avlopp | 31 000:- |
| Fastighetsförvaltning/arvoden fastighetsskötsel | 65 000:- |
| Försäkring | 10 000:- |
| Renhållning/sotning | 3 000:- |
| El och gas | 33 000:- |
| Städning | 57 000:- |
| Kabel-TV | 26 000:- |
| Hiss | 3 000:- |
| Övrigt | 680:- |
| Summa driftskostnader | 468 680:- |

- c) Skatter
- I anledning av genomgripande renovering är fastigheten befriad från

fastighetsskatt de första 5 åren och åläggs halv fastighetsskatt under nästkommande 5 år. Någon inkomstskatt bedöms ej uppkomma då avdragsgilla kostnader eliminerar skattepliktig intäkt.

Summa kronor

1 102 680:-

7 BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	772 280:-
Årshyra lokal	190 400:-
Räntebidrag	140 000:-

Summa intäkter

1 102 680:-

8 LÄGENHETSFÖRTECKNING

Se bilaga

9 SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

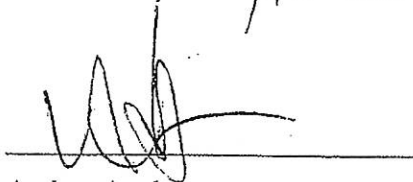
- A. För bostadsrätter skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter samt kapitalkostnader å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektriskt kraft, renhållning m m samt kostnader för uppvärmning och varmvatten.

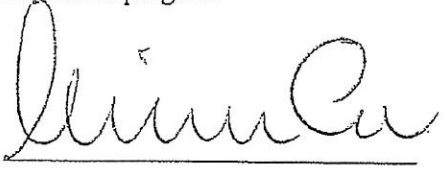
Årsavgiften skall beräknas så att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av fastighetens kostnader samt dess avsättning till fonder.

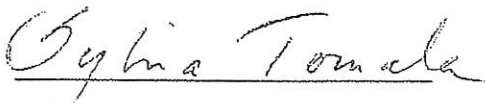
ekonomisk plan för Brf Pärönrådet 15

- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 18/10 2001


Anders Apelgren


Mikael Ek


Sylvia Tomala

Brf Pärönträdet

Lgh nr	Namn	Vän	Yta kvm	Andelstal %	Insats	Arsavg	Arshyra
1		BV	24	1,34	795 000	10 320	
2		BV	72	4,01	2 000 000	30 960	
3		BV	39	2,17	1 075 000	16 770	
4		BV	40	2,23	1 095 000	17 200	
5		BV	72	4,01	2 000 000	30 960	
6		BV	25	1,39	825 000	10 750	
7		1	34	1,89	1 100 000	14 620	
8		1	74	4,12	2 200 000	31 820	
9		1	39	2,17	1 275 000	16 770	
10		1	40	2,23	1 295 000	17 200	
11		1	74	4,12	2 200 000	31 820	
12		1	25	1,39	875 000	10 750	
13		2	34	1,89	1 200 000	14 620	
14		2	74	4,12	2 375 000	31 820	
15		2	39	2,17	1 375 000	16 770	
16		2	40	2,23	1 395 000	17 200	
17		2	74	4,12	2 375 000	31 820	
18		2	25	1,39	925 000	10 750	
19		3	34	1,89	1 275 000	14 620	
20		3	74	4,12	2 500 000	31 820	
21		3	39	2,17	1 425 000	16 770	
22		3	40	2,23	1 450 000	17 200	
23		3	74	4,12	2 500 000	31 820	
24		3	25	1,39	950 000	10 750	
25		4	34	1,89	1 295 000	14 620	
26		4	74	4,12	2 590 000	31 820	
27		4	39	2,17	1 495 000	16 770	
28		4	40	2,23	1 525 000	17 200	
29		4	74	4,12	2 590 000	31 820	
30		4	25	1,39	950 000	10 750	
31		5	29	1,61	1 150 000	12 470	
32		5	66	3,67	2 600 000	28 380	
33		5	32	1,78	1 275 000	13 760	
34		5	33	1,84	1 295 000	14 190	
35		5	66	3,67	2 600 000	28 380	
36		5	22	1,22	925 000	9 460	
37		6	65	3,62	2 875 000	27 950	
38		6	67	3,73	2 925 000	28 810	
Lokal 136 kvm							190 400
Summa			1796	100,00	62 570 000	772 280	190 400

Bilaga till ekonomisk plan för Pärönträdet 15**2.2 Teknisk beskrivning**

Vind	Vinden består efter ombyggnad år 2001 av 2 st lägenheter
Källarmurar	Armerad betong
Ytterväggar	Murade
Bjälklag	Armerade betongbjälklag
Yttertak	Bandtäckt färgbelagd förzinkad stålplåt
Fasader	Färgad kalkputs
Fönster	2-glas kopplade fönster
Entré	Ny glasad stålport, golv och trappsteg i Kolmårdsmarmor väggar i "Stucco Lustre"
Trappor trapphus	Kolmårdsmarmor
Hiss	Renoverad linhiss
Sophantering	Sopkärn för sortering i källaren
Uppvärmning	Fjärrvärme från Stockholms stad
Installationer	Helt nya el- och vvs-installationer i hela fastigheten

2.3 Gemensamma anordningar

- 1 Tvättstuga , cykelrum, undercentral för fjärrvärme, elcentral allt beläget i källaren.
- 2 Nyanlagd gård med planteringar, gång- och sittytor.
Trapphus och hiss

2.4 Framtida underhållskonstnader

Hela fastigheten har totalrenoverats under 2001 varför inget underhåll kommer att krävas under närmaste åren.

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

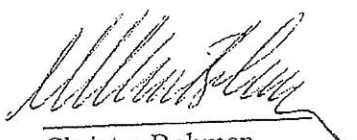
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Pärönträdet 15*, org nr 769606-3606, Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

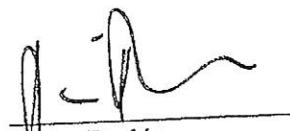
De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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 2001-10-30


Christer Bohman
Civ ing


Björn Rydén
Jur kand

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