

EKONOMISK PLAN

**ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN
AVSEENDE**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PAGEN 6

upprättad maj 1999

INNEHÅLL

1	allmänna förutsättningar
2	fastighets- och byggnadsbeskrivning
3	underhållsbehov
4	anskaffningskostnad och finansiering
b	kalkyl
5	beräknade kostnader och intäkter
b	kapitalkostnadsprognos
6	fördelning av lägenheternas inbördes förhållande innefattande lägenhetsförteckning samt lägenheternas ytor, andelstal, insatser och årsavgifter
7	särskilda förhållanden
8	intyg

1 allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Pagen 6 med säte i Stockholm, vilken förening registrerats vid Patent & Registreringsverket med organisationsnummer 769603-3823, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt medlemmarna upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen Pagen 6 har bildats för att förvärva fastigheten Stockholm Pagen 6 från Stiftelsen Höstsol Ålderdomshem, Gustaf Fredriksons Minne (816000-0223) i syfte att upplåta bostadslägenheterna i fastigheten med bostadsrätt. Föreningen har under 1999 fört förhandlingar med fastighetsägaren samt har i april 1999 erhållit ett konkret erbjudande om ett förvärv.

Föreliggande ekonomiska plan har upprättats av styrelsen i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen. Planen har upprättats som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv av fastigheten jämte föreningens upplåtelse av bostadsrätter.

Föreningens förvärv av fastigheten beräknas att genomföras under juni 1999 varvid bostadsrätter beräknas att upplåtas samtidigt. Föreningen kommer att begära att kommunen förklarar sig avstå från förköpsrätt inför stämmans beslut om förvärv av fastigheten. Erbjudande om upplåtelse av bostadsrätter ska lämnas till de idag i fastigheten boende och samtliga bostadsinnehavare beräknas att anta detta erbjudande. Lokalerna i fastigheten avses inte upplåtas med bostadsrätt.

Av de personer till vilka bostadsrätter beräknas upplåtas bor samtliga redan i fastigheten som hyresgäster vilket innebär att de flesta har egen, god kännedom om de fysiska förhållandena. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till för föreningens förvärv särskild vidtagen besiktning den 4 februari 1999.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningens driftskostnader har framtagits utifrån uppgifter redovisade av fastighetsägaren under förvaltning av fastigheten som hyresfastighet och dessa kostnader har avstämts med respektive leverantör. Föreningens kostnader avseende lån har beräknats utifrån erhållen låneoffert.

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga kostnaden för föreningens hus.

2 fastighets - och byggnadsbeskrivning

<u>Fastigheten</u>	Pagen 6, Stockholm.
Adress	Scheelegatan 28 på Kungsholmen i Stockholm.
Tomtareal	962 kvm.
Tomten	Innehas med äganderätt
<u>Taxeringsvärde</u>	Det totala bastaxeringsvärdet enligt senaste fastighetstaxering uppgår till 17 874 000 kronor, varav markvärdet utgör 2 674 000 kronor respektive, varav 7 968 000 kronor avser fastighetens bostadsdel och 9 906 kronor dess lokaldel. Taxeringsvärdena förändras årligen enligt särskilda omräkningstal, vilket för 1999 (och 2000 enligt indikationer) är 1,17 avseende bostadsdel och 1,25 avseende lokaldel. Värdeåret är 1986.
<u>Servitut samt övriga rättigheter och belastningar</u>	Saknas.
<u>Försäkring</u>	Fastigheten och byggnaden ska fullvärdesförsäkras senast från och med förvärvsdagen.
<u>Byggnaden</u>	Hörnhus om fem våningar ovan mark, inklusive inredd vindsvåning, jämte källare. Källarvåningen inrymmer förråd och driftsutrymmen, bottenvåningen jämte första planet kontor samt övriga våningsplan innefattande vindspan femton bostadslägenheter. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1885. Vatten- och avloppsstammar jämte elledningar är utbytta 1980.
<u>Byggnadsbeskrivning</u>	
Grund	Granit och tegelmurar som bärs av grundförstärkta träpålar.
Stomme	Tegel.
Bjälklag	Primärbalkar av stål och sekundärbalkar av trä.
Fasad	Färgad slätputs.
Yttertak	Galvaniserad svartmålad slätplåt.
Fönster	Tre-glas isolerrutor.
Balkonger	Tre på fasad mot gård.
Hiss	En hydraulstyrd.
Soppantering	Källsorteringsanordning på gårdsplan.

Lägenheterna

Skick och inredningsstandard varierar beroende på hyresgästens insatser. Kök- och badrumsinredning är utbytt 1985.

Installationer

El-, VA- och värmeledningar är anslutna till det allmänna nätet.

Uppvärmning

Vattenburen värme via anslutning till undercentral för fjärrvärmenätet.

Ventilation

Mekanisk frånluftsventilation i kök och badrum vad avser bostäderna. Separat till- och frånluftsventilation med återvinning vad avser lokaler.

3 underhållsbehov

Besiktning i enlighet med bostadsrättslagen 9 kap 20 § har utförts av Leif Nordqvist, AB Adeförvaltning Byggteknik. Protokoll över denna besiktning är upprättat den 4 februari 1999. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Besiktningen är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen 9 kap 20 §.

Beträffande omfattningen av det bedömt föreliggande underhållsbehovet, den rekommenderade planering avseende åtgärder härvid jämte kostnader härför får hänvisas till ovan omnämnt protokoll, med tillhörande sammanställning.

Föreningen har avsatt 200 000 kronor av den totala anskaffningskostnaden för omedelbart förestående underhållsbehov, vilket belopp försträcker till de åtgärder som framkommer enligt ovan. Föreningen ska för övrigt årligen avsätta minst 0,3 % av taxeringsvärdet enligt föreningens stadgar till fond för yttre underhåll (vilket för 1999 motsvarar 65 115 kronor).

Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma, bl a beroende på av enskilda lägenhetsinnehavare vidtagna åtgärder. De som förväntas förvärva bostadsrätter i anslutning till föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster i den aktuella lägenheten, varför de får antas väl känna till respektive lägenhets skick.

4 anskaffningskostnad och finansiering

Föreningen förvärvar fastigheten för en köpeskillning om 29 000 000 kronor. Härpå tillkommer stämpelskatt för föreningens fastighetsköp (1,5 % av köpeskillingen eller 435 000 kr), kostnader förenade med förvärvet såsom för besiktning och ombud samt beaktande av förestående underhållsbehov enligt ovan. Den totala anskaffningskostnaden uppgår härmed till 29 716 000 kronor.

Finansiering sker genom insatser samt genom upptagande av nya lån med fastigheten som säkerhet. Insatser om 12 016 000 kronor beräknas att inflyta till föreningen i direkt anslutning till föreningens fastighetsförvärv. Denna insatsnivå baseras på bedömningen att den omedelbara anslutningsgraden utgörs av samtliga bostäder.

Upplåtelseavgifter (se även under rubrik 7) kommer inte att uttas av de som förvärvar sin bostadslägenhet med bostadsrätt i anslutning till föreningens fastighetsförvärv. Då anslutningsgraden bedöms utgöras av alla lägenheter som ska upplåtas med bostadsrätt har det inte kalkylerats med upplåtelseavgifter.

Föreningen beräknar uppta lån för finansiering av förvärvet om 17 700 000 kronor i enlighet med villkor redovisade i kalkylen nedan (4b). I kalkylen angiven ränta är baserad på erhållen låneoffert från Handelsbanken. Offerten baseras på rådande villkor vid tiden för planens upprättande.

4 b anskaffningskostnad och finansieringsplan - kalkylid 1

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling för fastigheten	29 000 000 kr
Stämpelskatt för köp jämte avgift	436 000 kr
Bildnings-, förvävs- och konsultkostnader	80 000 kr
Nära förestående underhållsbehov	200 000 kr
TOTALT	29 716 000 kr

FINANSIERING

långivare *)	lånebelopp	c:a löptid år	ränta %	ränta	amortering
Handelsbanken	6 000 000 kr	5	4,80	288 000 kr	30 000 kr
genom Handels-	6 000 000 kr	3	4,30	258 000 kr	30 000 kr
banken Hypotek	5 700 000 kr	0	3,90	222 300 kr	0 kr
SUMMA LÅN	17 700 000 kr			768 300 kr	60 000 kr
INSATSER	12 016 000 kr				
TOTALT	29 716 000 kr				

*) Lån har upptagits med ränta enligt offert baserad på rådande villkor vid planens upprättande.
De tidsbundna lånen löper med en rak amortering om 0,5 % per år.

5 beräknade kostnader och intäkter

Föreningen räkenskapsår utgörs av perioden 1 juli till och med 30 juni. Föreningens beräknade kostnader, skatter och avsättning till fonder samt intäkter har redovisats under en fyra-årsperiod i kalkyldelen nedan (5 b).

Principerna för föreningens kapitalkostnader har redovisats ovan (4 och 4 b). Vid beräkning av föreningens driftskostnader har jämförts med de verkliga driftskostnaderna för 1998-års verksamhet uppgivna av fastighetens säljare, vilka uppgifter har avstämts av styrelsen med respektive leverantör. Driftskostnaderna i kalkyldelen nedan innefattar lokalernas drift inklusive mervärdesskatt. Driftskostnaderna har schablonmässigt beräknats öka årligen med 2 % per år fr o m år 2. Varje lägenhetsinnehavare svarar direkt för sina kostnader avseende hushållsel och kabel-TV.

Fastighetsskatt utgår med 1,5 % (1,3 % för 1999 och sannolikt även för 2000 även om det kalkylerats med 1,5 % detta år i kalkyldelen nedan) av taxeringsvärdet för fastighetens bostadsdel jämte med 1,0 % för lokaldelen. Taxeringsvärdet förändras årligen enligt för varje år fastställda omräkningstal i förhållande till bastaxeringsvärdet (se under rubrik 2). Fastighetsskatten har i kalkyldelen beräknats utifrån 1999-års taxeringsvärde.

Beträffande föreningens skattemässiga status gäller att föreningen bedöms som ett skattemässigt ökat bostadsföretag då mindre än 60 % av föreningens taxeringsvärde belöper på till medlemmar upplåtna bostadslägenheter vid en, enligt skattemyndigheten, jämförelse mellan reella hyrorna och jämförelsehyror för de till medlemmar med bostadsrätt upplåtna ytorna. Detta innebär att föreningen - och medlemmarna - inte beskattas schablonmässigt utan enligt allmänna regler.

Konsekvensen att beskattas enligt allmänna regler är att föreningen åläggs en statlig inkomstskatt om 28 %. Den beskattningsbara inkomsten framräknas utifrån resultatet före skatt med återföring av fondavsättningar och avskrivningar, med avdrag för en schablonmässig avskrivning av byggnaden om 2 % samt med tillförande av skillnaden mellan årsavgifter och hyra som kunnat infås (marknads- eller bruksvärdeshyran). Den enskilde bostadsrättsinnehavaren beskattas vidare för skillnaden mellan den hyra som hade erlagts om bostaden hyrts ut "kommersiellt" med avdrag för avgiften till föreningen jämte reparations- och underhållskostnader. Föreningens skattebörda till följd av att bedömas som ett ökat bostadsföretag enligt kalkyldelen nedan baseras på utredning av Britt-Lis Hagman, Adeförvaltning.

Föreningen ska årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll för säkerställande av framtidig underhållsbehov. Enligt stadgan utgör minimiavsättning härvid 0,3 % av taxeringsvärdet. Avsättningar i kalkyldelen har upptagits utifrån 1999-års taxeringsvärde.

Föreningens intäkter utgörs av hyror och årsavgifter, förutom vissa räntetäkter på transaktions- och fondkapital vilka uppskattats. Årsavgifterna fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal (se rubrik 7). Årsavgifterna i kalkyldelen baseras på den bedömda förutsättningen att samtliga bostäder upplåts med bostadsrätt. För de bostäder som eventuellt ändå inte upplåts med bostadsrätt uttas hyror motsvarande vad som gällt innan inför förvärvet.

Lokalhyrorna för första året har upptagits med den nivå som gällde 1998 enligt fastighetens säljare. Dessa hyresförhållanden har av styrelsen avstämts gentemot gällande avtal. Hyrorna har i kalkyldelen schablonmässigt höjts med 2 % år 3 och år 4. Det ankommer på styrelsen att kontinuerligt bevaka att gällande hyresavtal följer marknadsmässiga förhållanden.

5 b beräknade kostnader och intäkter

KOSTNADER	BUDGET	PROG NOS		
	990701-000630	år 2	år 3	år 4
Räntekostnad	768 300 kr	765 300 kr	762 300 kr	759 300 kr
Amortering	60 000 kr	60 000 kr	60 000 kr	60 000 kr
Fastighetsskatt	249 378 kr	258 700 kr	258 700 kr	258 700 kr
Inkomstskatt	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr	100 000 kr
Värme och fastighetsel	300 000 kr	306 000 kr	312 120 kr	318 362 kr
Hushållsel (resp bostadsrättshavare)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Vatten och avlopp	50 000 kr	51 000 kr	52 020 kr	53 060 kr
Renhållning/sophämtning	30 000 kr	30 800 kr	31 212 kr	31 836 kr
Städning och fastighetsskötsel inkl löp. rep.	65 000 kr	66 300 kr	67 626 kr	68 979 kr
Kabel-TV (resp bostadsrättshavare)	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Fastighets-/Brf-försäkring	20 000 kr	20 400 kr	20 808 kr	21 224 kr
Ekonomisk och kameral förvaltning	35 000 kr	35 700 kr	36 414 kr	37 142 kr
Styrelse- och revisorsarvoden	15 000 kr	15 300 kr	15 606 kr	15 918 kr
Övriga arvoden och avgifter	15 000 kr	15 300 kr	15 606 kr	15 918 kr
Fond för yttre underhåll	63 627 kr	63 627 kr	63 627 kr	63 627 kr
TOTALT	1 771 305 kr	1 788 227 kr	1 796 039 kr	1 804 067 kr
INTÄKTER				
Ränteintäkter (uppekattats)	5 000 kr	5 000 kr	5 000 kr	5 000 kr
Årsavgifter	590 345 kr	590 345 kr	590 345 kr	590 345 kr
Hyror bostäder	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Hyror lokaler	1 189 515 kr	1 189 515 kr	1 201 410 kr	1 213 424 kr
TOTALT	1 784 860 kr	1 784 860 kr	1 796 755 kr	1 808 769 kr
utfall	13 655 kr	-3 367 kr	716 kr	4 702 kr

6 fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden

Lgh nr	Antal rum	Utförning	Yta kvm	Andels tal	Insats	Inbetalad insats	Arsavgift per år	Hyrer per år	Arsavgift alt hyra per månad
1	2,5	rok ✓	85	7,143	858 257 kr	858 257 kr	42 166 kr	0 kr	3 514 kr
2	3	rok ✓	81	6,814	818 763 kr	818 763 kr	40 226 kr	0 kr	3 352 kr
3	2	rok ✓	75	6,433	773 027 kr	773 027 kr	37 979 kr	0 kr	3 165 kr
4	3,5	rok ✓	91	7,572	909 792 kr	909 792 kr	44 698 kr	0 kr	3 725 kr
5	2,5	rok ✓	85	7,143	858 257 kr	858 257 kr	42 166 kr	0 kr	3 514 kr
6	3	rok ✓	81	6,814	818 763 kr	818 763 kr	40 226 kr	0 kr	3 352 kr
7	2	rok ✓	75	6,433	773 027 kr	773 027 kr	37 979 kr	0 kr	3 165 kr
8	3,5	rok ✓	91	7,572	909 792 kr	909 792 kr	44 698 kr	0 kr	3 725 kr
9	2,5	rok ✓	85	7,143	858 257 kr	858 257 kr	42 166 kr	0 kr	3 514 kr
10	3	rok ✓	81	6,814	818 763 kr	818 763 kr	40 226 kr	0 kr	3 352 kr
11	2	rok ✓	75	6,433	773 027 kr	773 027 kr	37 979 kr	0 kr	3 165 kr
12	3,5	rok ✓	91	7,572	909 792 kr	909 792 kr	44 698 kr	0 kr	3 725 kr
13	2,5	rok ✓	85	7,143	858 257 kr	858 257 kr	42 166 kr	0 kr	3 514 kr
14	3	rok ✓	81	6,814	818 763 kr	818 763 kr	40 226 kr	0 kr	3 352 kr
15	2	rok ✓	47	4,645	558 159 kr	558 159 kr	27 422 kr	0 kr	2 285 kr
delsumma			1169					0 kr	
101	1	lokal	77	0,000	0 kr	0 kr	0 kr	107 800 kr	8 983 kr
102	1	lokal	220	0,000	0 kr	0 kr	0 kr	287 760 kr	23 980 kr
103	1	lokal	25	0,000	0 kr	0 kr	0 kr	11 575 kr	965 kr
104	1	lokal	50	0,000	0 kr	0 kr	0 kr	72 650 kr	6 054 kr
105	1	lokal	175	0,000	0 kr	0 kr	0 kr	271 250 kr	22 604 kr
106	1	lokal	202	0,000	0 kr	0 kr	0 kr	313 100 kr	26 082 kr
107	1	lokal	70	0,000	0 kr	0 kr	0 kr	38 500 kr	3 208 kr
108	1	lokal	120	0,000	0 kr	0 kr	0 kr	86 880 kr	7 240 kr
201	0	park.	0	0,000	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
delsumma			939					1 189 515 kr	
2108 100,000 12 016 000 kr 12 016 000 kr 590 345 kr 1 189 515 kr									

Lgh 16 97+6kvm
 Lgh 17 65kvm 5.575 2.413:- 2 rok 669.956
 Lgh 18 78kvm 6.690 2.896:- 2 rok 803.947
 Lgh 19 96kvm 7.988 3.458 3 rok 970.385

1.041.142

7 särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan i enlighet med bostadsrättslagens förutsättningar. Planen har upprättats i syfte att redovisa förutsättningar för Bostadsrättsföreningen Pagen 6 förvärv av fastigheten Stockholm Pagen 6 jämte upplåtelse av bostadslägenheterna i fastigheten med bostadsrätt. Det är medlemmarna som vid föreningsstämman tar ställning till köpeskillingen liksom övriga villkor för föreningens fastighetsförvärv.

Bostadsrättshavarna skall erlagga insats, vilka fördelas på bostadslägenheterna i förhållande till i planen uppgiven boyta. Ytorna har erhållits ifrån hyresvärden och det är osäkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Det presumeras dock att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.

För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och räntekostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. Årsavgifterna fördelas i förhållanden till i denna plan angivna andelstal. Andelstalen baseras på bostädernas ytors inbördes förhållanden. Kostnader för hushållsel och kabel-TV debiteras envar av bostadsrättshavarna direkt efter verklig kostnad för varje hushåll. I planen angivna driftskostnader och hyresintäkter har avstämts med respektive leverantör och gällande avtal.

I enlighet med föreningens stadgar kan styrelsen för övrigt ta ut upplåtelseavgifter, pantsättningsavgifter samt överlåtelseavgifter. Upplåtelseavgifter får inte uttas inom en månad från föreningens förvärv av de som vid förvärvstillfället var boende i fastigheten. Intill det att sex månader förflutit från det att de som vid föreningens förvärv var boende i fastigheten och medlem i föreningen erbjudits att förvärva bostadsrätt får upplåtelseavgiften motsvara högst ränta enligt räntelagen 5 § på insatsen. I övrigt äger föreningen utta upplåtelseavgifter som jämte insatser motsvarar marknadsvärdet vid varje upplåtelsefall.

Av de till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är huvudparten boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna om fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. Föreningens redovisade anskaffningskostnad avser den slutliga kostnaden för föreningens förvärv. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, vilka bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 14 maj 1999

Bostadsrättsföreningen Pagen 6

Louise Linder

Birgitta Stark

Jonas Törnqvist

Jesper Wallin

Åsa West

8 intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Pagen 6, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Vi noterar att de i planen redovisade driftkostnaderna baseras på uppgifter av fastighetens säljare, vilka av styrelsen avstämmts med respektive leverantör. Vi noterar vidare att i planen angivna räntekostnader avseende redovisade lån baseras på erhållen offert. Finansiering förutsätter de regler som gäller vid intygets datum.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi noterar att de i planen redovisade hyresintäkterna baseras på de villkor, redovisade av fastighetens säljare, som gäller inför förvärvet och att styrelsen avstämt dessa uppgifter med befintliga avtal. Vi har själva inte tagit del av några hyresavtal. I planen redovisade beräkningar bedöms som välgrundade.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten, byggnaden eller lägenheterna. Vi har tagit del av protokoll över besiktning av fastigheten. Vi noterar att de till vilka bostadsrätter beräknas att upplåtas, enligt styrelsen, redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om fastighetens och sin lägenhets förutsättningar. Vi noterar vidare att de i planen uppgivna lägenhetsytorna härrör från fastighetens säljare och inte baseras på uppmätningar enligt dagens norm samt att hänsyn inte har tagits till de skillnader i underhåll som kan finnas i respektive lägenhet.

I föreningens hus kommer att finnas 15 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens hus består av en sammansatt byggnadskropp på en fastighet varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrätthavarna föreligger. Föreningen uppfyller därmed samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

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

Uppsala den maj 1998

Uppsala den maj 1998

Robert Wikström

Bo Wolwan

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utförda intyg angående ekonomiska planer.