

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖGST PÅ ÅSEN
org.nr 769606-6682

Stockholms län



Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
- F. 10-års simulering av kostnader och intäkter
- G. Särskilda förhållanden
- H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg, 3 kap 2§.
- I. Teknisk besiktning

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Högst upp på Åsen i Stockholm, som registrerades hos Patent och Registreringsverket den 2001-02-05, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Under oktober månad 2001 beräknar föreningen anta erbjudande om hembud av fastigheten Arvodet 4, med adress Arvodesvägen 18-20, 129 33 Hägersten.

Förutsättningarna för hembudet är till alla delar kända.

Underhållsbehov föreligger enligt utlåtande i Teknisk besiktning (A). Finansiering av underhållsbehov sker genom att medel härför avsättes i dispositionsfond.

Föreningen skall i samband med tillträde till fastigheten besiktiga lägenheterna för att fastställa huruvida omedelbara reparationer erfordras för att inte riskera att fastighetens skick försämrars. Sådana reparationer skall bekostas genom i anspråkstagande av medel ur dispositionsfonden.

Areal 1006 kvm. Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

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 kostnader för fastighetsförvärv på erbjuden köpeskilling.

B. Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadstyp	Flerfamiljshus med totalt 26 bostadslägenheter. Bostadsyta ca 1000 kvm
Byggnadsår	Byggnaden är uppförd 1947
Antal våningar	Tre.
Grund	Murar och eller plintar på berg.
Stomme	Stomme av betong.
Fasader	Putsade.
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av tegelpannor.
Fönster	2-glas av trä.
Uppvärmning	Fjärrvärme från 1999.
Ventilation	Självdreg
Trapphus	Trapp- och golvbeläggning sten, väggar målade, tak målat.
Källare	Pannrum, diverse förrådsutrymmen.
Tvättstuga	I källaren. Separat torkrum.
Vindsvåning	Lägenhetsförråd.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet	10.000.000:-
Inskrivningskostnad	189.150:-
Bildningskostnader	165.000:-
Dispositionsfond	3.750.000:-
Summa kostnader	14.104.150:-

Insatser	9.104.150:-
Upplåtelseavgifter	
Upptagande av lån	<u>5.000.000:-</u>
Summa finansiering	14.104.150:-

D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader.

Specifikation av lån som beräknas upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av de årliga kapitalkostnaderna.

Som säkerhet för lån lämnas befintliga pantbrev i fastigheten.

Handelsbanken

Lånebelopp 5.000.000:- Räntesats 5% Amortering 1,5 %/år Bindningstid 3 år.

Kapitalkostnader

Räntor	257.500:-
Amortering	75.000:-

Driftkostnader

Uppvärmning, fastighets el	110.000:-
Vatten och avlopp	20.000:-
Fastighetsskatt,	36.439:-
Avsättning till yttre underhållsfond, 0,3% x tax.värde	15.616:-
Renhållning, förvaltning, fastighetsskötsel	70.000:-
Försäkringar	<u>8.000:-</u>

Summa kostnader	592.555:-
------------------------	------------------

E. Beräkning av föreningens årliga intäkter.

Lgh nr	BRA	Andels tal	Insats	Mån.avg	Årsavgift	Hysesintäkt
1	65	8,4103%	765 687 kr	2 670 kr	32 038 kr	
2	53	7,1057%	646 917 kr	2 256 kr	27 069 kr	
3	20	0,0000%	- kr	- kr	- kr	17 604 kr
4	20	3,0709%	279 579 kr	975 kr	11 698 kr	
5	53	7,1057%	646 917 kr	2 256 kr	27 069 kr	
6	53	7,1057%	646 917 kr	2 256 kr	27 069 kr	
7	20	0,0000%	- kr	- kr	- kr	17 604 kr
8	20	3,0709%	279 579 kr	975 kr	11 698 kr	
9	53	7,1057%	646 917 kr	2 256 kr	27 069 kr	
10	53	7,1057%	646 917 kr	2 256 kr	27 069 kr	
11	20	3,0709%	279 579 kr	975 kr	11 698 kr	
12	20	3,0709%	279 579 kr	975 kr	11 698 kr	
13	53	0,0000%	- kr	- kr	- kr	37.948 kr
14	65	0,0000%	- kr	- kr	- kr	44 928 kr
15	53	0,0000%	- kr	- kr	- kr	37 948 kr
16	20	3,0709%	279 579 kr	975 kr	11 698 kr	
17	20	3,0709%	279 579 kr	975 kr	11 698 kr	
18	53	0,0000%	- kr	- kr	- kr	37 980 kr
19	53	7,1057%	646 917 kr	2 256 kr	27 069 kr	
20	20	3,0709%	279 579 kr	975 kr	11 698 kr	
21	20	0,0000%	- kr	- kr	- kr	17 604 kr
22	53	7,1057%	646 917 kr	2 256 kr	27 069 kr	
23	53	7,1057%	646 917 kr	2 256 kr	27 069 kr	
24	20	3,0709%	279 579 kr	975 kr	11 698 kr	
25	20	3,0709%	279 579 kr	975 kr	11 698 kr	
26	53	7,1057%	646 917 kr	2 256 kr	27 069 kr	
diff	+/-0	+0,0003%	-000 001 kr	- 0 004 kr	-00 002 kr	+/- 0 kr
Total	1006	100.00%	9.104.150 kr	31.745 kr	380.939 kr	211.616 kr

Årsavgifter
Hysesintäkter

380.939:-
211.616:-

Summa intäkter

592.555:-

F. 10-års simulering av intäkter och kostnader

	tkr	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
1 Årsavgifter/hyror	+	593	598	604	611	617	617	617	617	617	617
2 Driftskostnader	-	208	212	216	221	225	230	234	239	244	244
3 Avsättning enl stadgar	-	16	16	16	17	17	17	18	18	18	19
4 Avskrivning =amortering	-	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
5 Tomträttsavgäld	-	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Fastighetsskatt	-	36	37	38	39	39	40	41	42	43	44
7 DRIFTNETTO	=	258	258	259	260	260	254	249	243	237	236
8 Låneräntor	-	258	257	250	246	242	238	234	230	227	223
9 Räntebidrag	+	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RESULTAT EXTERN											
10 FINANSIERING	=	0	5	9	14	18	16	14	12	10	13
11 Eget kapital		16	32	53	79	110	146	180	214	245	276
12 Ränta eget kapital	+	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
13 REDOVISAT RESULTAT	=	0	5	9	14	19	17	15	13	12	14
Summa nuvärde rad 13	=	66									

Uppräkn. årsavg år 1 – 5	1,0%
Uppräkn. årsavg år 6 –10	0,0%
Uppräkn. drift, fast.skatt	2,0%
Låneränta	5,0%
Ränta på eget kapital	0,50%
Taxeringsvärde	5 205 520

Förutsättningar:

Ränta på eget kapital räknas ut med ränta på ränta formel.

Amortering av bottenlån med 1,5% per år.

Taxeringsvärdet beräknas öka med 2% per år.

G. Särskilda förhållanden

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats och upplåtelseavgift med belopp som angivits och årsavgift som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. De åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Hägersten den 5 oktober 2001
Bostadsrättsföreningen Högst på Åsen


/Åsa-Birgitta Karlsson/


/Minna Nymann/


/Ann-Jeanette Schön/

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Högst på Åsen (org nr 769606-6682), får härmed avge följande intyg.

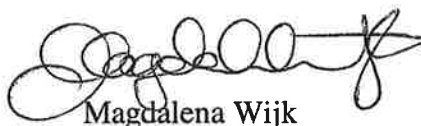
Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Vi har tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis och ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

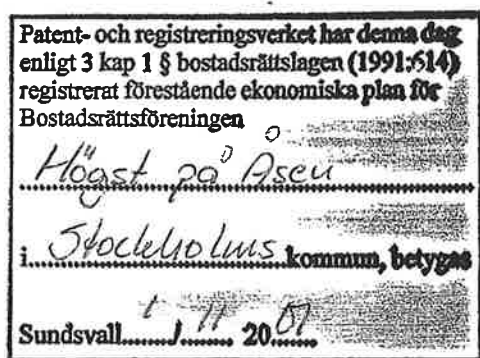
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2001-10-10


Björn Isaksson


Magdalena Wijk

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





DENSIA

Stockholm 2001-08-14
GG 62 852

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Stockholm, Arvodet 4, Arvodesvägen 18-20 i Hägersten.

Uppdrag

Av Fastighetshuset i Bromma, Bo Bergman, har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaden på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Större behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter, och / eller större åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller större åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaden.

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus. Gården utgörs i huvudsak av gräsmattor och gångar.

Antal lägenheter 26 st, bostadsyta ca. 1000 m²

Bostadshuset:

Huset uppfördes år: 1947

Större underhåll som på senare tid har utförts: Fasaderna putsades om omkring år 1995, hängrännor och stuprör byttes ut samtidigt. Fjärrvärme installerades 1999.

Grundläggning: Murar och eller plintar på berg
(bedömd)

Källarytterväggar: Betong
(bedömda)

Stomme (bedömd): Betong / tegel

Bjälklag (bedömda): Över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Fasader: Putsade

Fönster: 2-glas av trä.

Yttertak: Sadeltak med takbeläggning av tegelpannor.

Trapphus: Trapp- och golvbeläggning sten, väggar målade, tak målat.

Hiss: Finns ej.

Tvättstuga Finns i källaren. Separat torkrum.

Tvättutrustning: 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 mangel.

Lägenhetsförråd Finns i källaren och på vinden.

Sophantering Sopnedkast i trapphusen.

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme.

Ventilation: Självdrag.
 OVK är ej utförd.

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall G Plastmatta / linoleum
 V Tapet / målade
 T Målat

Vardagsrum G Parkett
 V Tapet
 T Målat

Sovrum G Parkett / linoleum
 V Tapet
 T Målat

Kök G Plastmatta / linoleum
 V Tapet / målade
 T Målat
 Ö Enkel köksinredning. I regel saknas diskmaskin, spisfläkt och spiskåpa.

Badrum. G Klinkers / plastmatta
 V Kakel / målning
 T Målat
 Ö Normal badrumsinredning.

Balkonger G Betong
 Räcke Metall.

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2001-08-08, kl 10.00. Vädret var soligt. Temperaturen ca 18°C.

Vid besiktningen medverkade beställaren genom Bertil Blomberg samt Brf. "Högst På Åsen" genom Petter Schaffer.

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara. Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara. Följande bostäder besiktigades: Uppgång 18: 3 tr, Nyman, 1 tr, Lundh, 1 tr, Karlsson, BV, Romero. Uppgång 20: 3 tr, Skolin. Bostäderna var vid besiktningen möblerade.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Byggsdel: Yttertak
Brist, fel/skada: Underlagspappen och läkten är uttjänta. Takpannorna är av äldre enkupig modell. Några skador på takpannorna noterades ej, men de är sannolikt spröda pga. ålder.
Bedömd åtgärd: Pappen och läkten bör bytas ut. Vi bedömer att också takpannorna bör bytas ut.
Omfattning: Hela yttertak.
Mängd: Ca. 500 m²
Aktualitet: Inom 5 år
Bedömd kostnad: Ca. 400 000 kr.
2. Byggsdel: Fönster och fönsterdörrar.
Brist, fel/skada: Färgen har flagnat i varierande omfattning på samtliga fönster och fönsterdörrar. Ett antal enheter är rötskadade, vissa gravt rötskadade.
Bedömd åtgärd: Fönstren bör målas om. Skadade trädetaljer bör bytas ut.
Omfattning: Samtliga fönster och fönsterdörrar.
Mängd: Ca. 100 st.
Aktualitet: Snarast.
Bedömd kostnad: Ca. 250 000 kr.
3. Byggsdel: Stammar för vatten och avlopp.
Brist, fel/skada: Stammarna bedöms vara uttjänta mht. ålder och slitage. Spår av läckage och rosthål noterades på synliga delar.

- Bedömd åtgärd: Stammarna bör bytas ut.
Omfattning: Samtliga rörstammar.
Mängd: Ca. 8 stammar i 4 våningsplan.
Aktualitet: Inom 3 år.
Bedömd kostnad: Ca. 1 500 000 kr.
I denna kostnad ingår stambyte och nödvändiga återställningsarbeten samt nytt golv i badrummen. Kostnad för ev. upprustning av badrum och kök tillkommer.
Se noteringar och upplysningar nedan.
4. Byggnadsdel: Elinstallationen.
Brist, fel / skada: Elinstallationen är till stor del av äldre utförande.
Bedömd åtgärd: Av modernitetskrav bedömer vi att elinstallationen bör uppdateras.
Ny huvudcentral med mätare, nya stigare och nya gruppcentraler bör utföras. Vi bedömer att även servicekabeln bör bytas ut. (bör kontrolleras).
Omfattning: Hela installationen från servicekabeln till gruppcentralerna i lägenheterna samt berörda delar av fastighetselen.
Mängd: 1 servicekabel, 1 huvudcentral med ca. 27 mätare, 27 stigare till lägenheter och till övriga utrymmen, 27 gruppcentraler.
Aktualitet: Inom 3 år, bör samordnas med stambytet.
Bedömd kostnad: Ca 700 000 kr.
I denna kostnad ingår inte några åtgärder i de enskilda lägenheterna.
Se noteringar och upplysningar nedan.
5. Byggsdel: Ventilationen.
Brist, fel/skada: OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är ej genomförd trots påpekanden från kommunen enligt Kjell Skallstad. Senaste påpekandet 1999-06-07.
Bedömd åtgärd: OVK skall genomföras. Vi bedömer att rensning av kanaler också bör utföras.
Omfattning: Hela ventilationssystemet.
Mängd: Ca. 1000 m² boyta.
Aktualitet: Snarast.
Bedömd kostnad: Ca. 60 000 kr.
Häri ingår kostnader för OVK och rensning av kanaler samt en mindre reservpost för oförutsett.
Se också noteringar och upplysningar nedan.
6. Byggsdel: Sockel mot gården.
Brist, fel/skada: Sockeln är skadad. Se fotobilagan.

och omfattning som nu). Dessa kostnader, totalt ca 350 000 kr, bör ingå i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa kostnader.

3. Köksventilationen i lägenheterna är dålig. Vi rekommenderar att lägenheterna förses med kolfilterfläkt och en kåpa. Kostnaden bedöms till ca. 10 000 kr per lägenhet. Dessa kostnader, totalt ca 250 000 kr, bör ingå i lägenhetsreparationerna och är ej medtagna i sammanställningen. Föreningen kan dock överväga att stå för även dessa kostnader.
4. Färgen har flagnat lokalt på entréfasaden. Troligen pga. fukt från badrum. Omfärgning bör utföras efter det att badrummen har renoverats. Bedöms ingå i det årligt löpande underhållet.

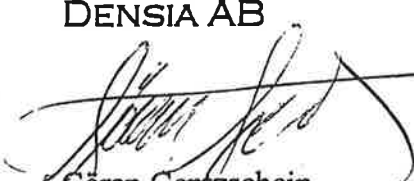
Sammanställning

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	2, 5, 6	320 000
Inom 3 år	3, 4	2 200 000
Inom 5 år	1	400 000
<u>Inom 10 år</u>	<u>7</u>	<u>120 000</u>
Totalt inom 10-årsperioden.		3 040 000 , \

Lägenhetsreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

DENSIA AB



Göran Gentzschein

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 Tomtkarta
 FD-utdrag