

**EKONOMISK PLAN****FÖR****BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN UVEN STÖRRE 22****I STOCKHOLMS KOMMUN**

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheten

C Kostnader för fastighetens förvärv  
samt finansiering

D Finansieringsplan

E Beräkning av föreningens årliga kostnader respektive känslighetsanalys för föreningens årliga kostnader

F Beräkning av föreningens årliga intäkter respektive känslighetsanalys för föreningens årliga intäkter samt känslighetsanalys vid olika anslutningsgrader

G Andelstalstabell

H Särskilda förhållanden

I Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

J Stadgar

K Teknisk Besiktning

## A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen (769625-6879) som har registrerats hos Bolagsverket 2012-12-21, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen avser att förvärva fastigheten Uven Större 22. På fastigheten finns två flerbostadshus uppfört 1929 samt ROT-renoverat under 1980-talet. Byggnaden inrymmer 55 bostadslägenheter, två oinredda råvindar samt 5 lokaler. Byggnaderna är belägna på Hornsgatan 92 samt Brännkyrkagatan 81.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader. Driftskostnaderna bygger dels på uppgifter från nuvarande fastighetsägare, dels på uppskattningar av vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i slutet av 2013.

Förvärvet av fastigheten planeras ske genom att föreningen i ett första steg förvärvar aktierna i det bolag som formellt äger fastigheten, Fastigheten Vita större 22 AB (556930-2747). Bolaget äger, som sin enda tillgång, fastigheten Uven Större 22. Föreningen förvärvar därefter fastigheten av bolaget. Avsikten med transaktionerna är att föreningen skall bli ägare av fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från moderbolaget Vita Uven Större AB (556930-2689). Förvärvet av aktierna utgör således endast ett delmoment i föreningens förvärv av fastigheten. För föreningens del innebär transaktionerna en lägre stämpelskatt. I det fall föreningen säljer fastigheten i framtiden så kommer det övertagna skattemässiga värdet att ligga till grund för beräkning av skattepliktig vinst.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning: Uven Större 22

Upplåtelseform: Äganderätt

Adress: Hornsgatan 92 och Brännkyrkagatan 81, Stockholm

Tomtens areal: 1 120 kvm

Bostadsarea: 3006 kvm

Lokalarea: 1 286 kvm

Byggnad: På tomten finns två bostadshus i 6-7 plan samt källare och råvind.

Servitut/nyttjanderätt: För fastigheten Uven Större 22 finns följande nyttjanderätter/servitut:

Rättsförhållande	Last	T
Typ av rättighet	Officialnyttjanderätt	
Ändamål	Tunnelbana mm	
Aktbeteckning	01-Im2-63/5917.1	

Brandförsäkring: Fastigheten kommer att bli försäkrad till fullvärde

Planförhållanden: Tomtindelning: Uven Större T21-22  
Datum: 1928-03-31  
Aktbeteckning: 0180-UTL201P41

Stadsplan: Uven Större mm  
Datum: 1966-11-29  
Aktbeteckning: 0180-6355

Ändring av detaljplan  
Högalids församling, varsamhetsbestämmelse och  
Upphävande av Vindsinredningsförbud  
Datum: 2009-03-05  
Registreringsdatum: 2009-04-22  
Aktbeteckning: 0180K-P2003-11110

Taxeringsvärde: 67 270 000 kr, varav byggnadsvärde 30 400 000 kr

Typkod: 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler

## **Gemensamma anordningar och utrymmen**

Källarvåning:	Hyseslokaler, diverse förvaringsutrymmen, driftsutrymmen
Gatuplan:	Lokaler, trapphusentréer
Vind:	Råvind med lägenhetsförråd och tvättstugor

## **Kortfattad byggnadsbeskrivning**

Se bifogat besiktningsprotokoll

## **Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard**

Se bifogat besiktningsprotokoll

## **Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen**

Se bifogat besiktningsprotokoll

## **Fastighetens skick**

Se bifogat besiktningsprotokoll

## **Övrigt**

I kostnadsanalysen i besiktningsprotokollet från den tekniska besiktningen, som utfördes den 13:e oktober 2013 framkommer det att, utöver löpande underhåll, inte finns några akuta eller exceptionella åtgärdsbehov, vare sig under åren 1-3 eller åren 4-11. Det har trots detta tagits upp 750.000 kronor i reparationsfonden som därför kommer utgöra en del av anskaffningskostnaden.

Den ekonomiska kalkylen är beräknad utifrån ett scenario där hyresgästerna inkommit med intresseanmälan efter tagit del av de ekonomiska förutsättningarna, som finns med i denna ekonomiska plan.

Som säkerhet för de lån som bostadsrättsföreningen kommer att upptaga kommer pantbrev i fastigheten Uven Större 22 utgöra säkerhet.

I avvaktan på att bostadsrättsföreningen upprättar underhållsplan har initialt avsatts 201 810,- till yttre underhåll år 1.

Vad avser bostadsrättsföreningens lån så kommer bindningstiden för detta lån mixas till en maximal angiven genomsnittsränta (3,25%).

Bostadsrättsföreningens kredittid är enligt föreslagen offert max 50 år.

Föreningen ska enligt lag göra bokföringsmässiga avskrivningar på byggnaden. Avskrivningar på byggnaden påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte dess likviditet. Föreningens kostnad för avskrivningar täcks ej av årsavgiftsuttaget.

# Brf Uven Större 22

## KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

2013121811931

### C

#### Taxeringsvärde

Fördelning %

Bostäder	56 600 000	84,14%
Lokaler	10 670 000	15,86%
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>67 270 000</b>	<b>100,00%</b>

Befintliga inteckningar	9 341 000
-------------------------	-----------

#### Anskaffningskostnad

Köpeskilling	150 000 000	
Föreningsbildning	812 500	
Lagfart	1,50%	1 009 875
Uppskattad reparationsfond	750 000	
Pantbrev	2,00%	659 202
<b>Totalt</b>	<b>153 231 577</b>	

### D

#### FINANSIERINGSPLAN

<b>Ränta %</b>	<b>Ränta kr</b>
3,25%	1 374 785
<b>Totalt</b>	<b>1 374 785</b>

#### Lån

Nytt lån	42 301 080
<b>Totalt Lån</b>	<b>42 301 080</b>

<b>Amortering</b>
206 250
<b>206 250</b>

<b>Insatser</b>	<b>110 930 497</b>
<b>Insatser</b>	<b>110 930 497</b>

<b>Självfinansieringsgrad</b>
72%

<b>Totalt</b>	<b>153 231 577</b>
---------------	--------------------

# Brf Uven Större 22

2013121811932

BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (0,1% ränteböknig och 2% inflationstakt)

Kapitalkostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntor	1 374 785	1 410 177	1 445 156	1 479 723	1 513 877	1 547 619	1 580 948	1 613 865	1 646 369	1 678 460	1 710 140
Amortering	206 250	206 250	206 250	206 250	206 250	206 250	206 250	206 250	206 250	206 250	206 250
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>1 581 035</b>	<b>1 616 427</b>	<b>1 651 406</b>	<b>1 685 973</b>	<b>1 720 127</b>	<b>1 753 869</b>	<b>1 787 198</b>	<b>1 820 115</b>	<b>1 852 619</b>	<b>1 884 710</b>	<b>1 916 390</b>

Drifftkostnader inkl moms	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Ekonomisk / administrativ förv.	96 705	98 639	100 612	102 624	104 677	106 770	108 906	111 084	113 305	115 571	117 883
Vattenförbrukning	96 705	98 639	100 612	102 624	104 677	106 770	108 906	111 084	113 305	115 571	117 883
Uppvärmning	574 704	586 198	597 922	609 880	622 078	634 520	647 210	660 154	673 357	686 824	700 561
Elförbrukning	77 364	78 911	80 490	82 099	83 741	85 416	87 124	88 867	90 644	92 457	94 306
Renhållning	59 405	60 593	61 804	63 041	64 301	65 587	66 899	68 237	69 602	70 994	72 414
Försäkringar	25 752	26 267	26 792	27 328	27 875	28 432	29 001	29 581	30 173	30 776	31 392
Fastighetsskötsel / reparationer	93 942	95 821	97 737	99 692	101 686	103 720	105 794	107 910	110 068	112 269	114 515
Städning	55 260	56 365	57 493	58 642	59 815	61 012	62 232	63 476	64 746	66 041	67 362
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 079 838</b>	<b>1 101 433</b>	<b>1 123 462</b>	<b>1 145 931</b>	<b>1 168 850</b>	<b>1 192 227</b>	<b>1 216 071</b>	<b>1 240 393</b>	<b>1 265 201</b>	<b>1 290 505</b>	<b>1 316 315</b>

Yttre underhållsfond	201 810	205 846	209 963	214 162	218 446	222 815	227 271	231 816	236 453	241 182	246 005
----------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

## Övriga kostnader

Fastighetsskatt bostäder	67 760	69 115	70 498	71 907	73 346	74 813	76 309	77 835	79 392	80 979	82 599
Fastighetsskatt lokaler	106 700	108 834	111 011	113 231	115 496	117 805	120 162	122 565	125 016	127 516	130 067
<b>Summa övriga kostnader</b>	<b>174 460</b>	<b>177 949</b>	<b>181 508</b>	<b>185 138</b>	<b>188 841</b>	<b>192 618</b>	<b>196 470</b>	<b>200 400</b>	<b>204 408</b>	<b>208 496</b>	<b>212 666</b>

<b>Kostnader totalt</b>	<b>3 037 143</b>	<b>3 101 655</b>	<b>3 166 339</b>	<b>3 231 205</b>	<b>3 296 263</b>	<b>3 361 528</b>	<b>3 427 010</b>	<b>3 492 723</b>	<b>3 558 680</b>	<b>3 624 893</b>	<b>3 691 375</b>
-------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

## F

### BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Månadsavgifter	1 119 258	941 013	962 484	983 272	1 003 372	1 022 779	1 041 486	1 059 489	1 076 780	1 093 355	1 109 207
Hyror	1 917 885	2 160 643	2 203 856	2 247 933	2 292 891	2 338 749	2 385 524	2 433 235	2 481 899	2 531 537	2 582 168
<b>Intäkter totalt</b>	<b>3 037 143</b>	<b>3 101 655</b>	<b>3 166 339</b>	<b>3 231 205</b>	<b>3 296 263</b>	<b>3 361 528</b>	<b>3 427 010</b>	<b>3 492 723</b>	<b>3 558 680</b>	<b>3 624 893</b>	<b>3 691 375</b>

Årsavgift per m <sup>2</sup>	405 kr/m <sup>2</sup>	341 kr/m <sup>2</sup>	348 kr/m <sup>2</sup>	356 kr/m <sup>2</sup>	363 kr/m <sup>2</sup>	370 kr/m <sup>2</sup>	377 kr/m <sup>2</sup>	383 kr/m <sup>2</sup>	390 kr/m <sup>2</sup>	396 kr/m <sup>2</sup>	401 kr/m <sup>2</sup>
------------------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------