allabrf.se

EKONOMISK PLAN

ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN AVSEENDE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PRIORN 8

upprättad september 2009

INNEHÅLL

1	allmänna förutsättningar
2	fastighets- och byggnadsbeskrivning
3	underhållsbehov
4 a	anskaffningskostnad och finansiering
4 b	kalkyldel
5 a	beräknade kostnader och intäkter
5 b	beräknade kostnader och intäkter tabell
5 c	känslighetsanalys
6	lägenhetsförteckning med fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden, ytor, andelstal, insatser och årsavgifter
7	särskilda förhållanden
8	intyg

1 allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Priorn 8 (org.nr. 769613-0751), med säte i Strängnäs, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har bildats för att förvärva fastigheten Strängnäs Priorn 8 för att upplåta bostadslägenheterna i fastigheten med bostadsrätt.

Föreningen har under våren av 2009 erhållit ett anbud från fastighetsägaren Heimstaden Fastigheter i Mälardalen AB (org.nr.556728-7593) om ett förvärv, varvid föreliggande ekonomiska plan har upprättats av styrelsen i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen 3 kap 1 § som underlag för föreningsstämmans beslut om ett förvärv jämte upplåtelse av bostadsrätter. Föreningsstämman beräknas att hållas sista kvartalet av år 2009. Därefter kommer avtal om upplåtelse av bostadsrätter

allabrf.se

att tecknas, vilka avtal kommer att erbjudas de i fastigheten boende. Tillträde beräknas i slutet av samma kvartal.

Fastighetsförvärvet kommer att ske genom ett förvärv av aktierna i ett nystartat aktiebolag, vars enda tillgång kommer att vara fastigheten. Detta innebär att Brf Priorn 8 kommer att förvärva aktier i ett aktiebolag som i sin tur äger fastigheten. Fastigheten kommer efter förvärvet att föras över i bostadsrättsföreningen från aktiebolaget, varefter aktiebolaget kommer att likvideras. Detta innebär att föreningen kommer att ha en latent skatteskuld, men eftersom föreningens avsikt inte är att avyttra sin fastighet kommer detta inte att leda till några skattekonsekvenser enligt styrelsens bedömning. Avsikten med transaktionerna är att bostadsrättsföreningen ska bli ägare till fastigheten på samma sätt som om fastigheten hade förvärvats direkt från Heimstaden Fastigheter i Mälardalen AB.

Parterna har, efter förhandlingar enats om en köpeskilling på 30 000 000 kronor.

Föreningen kommer i anslutning till beslutstämman att begära besked från Strängnäs kommun att kommunen förklarar sig avstå från sin förköpsrätt.

Förutsättningar för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. De personer till vilka bostadsrätter beräknas upplåtas, bebor eller äger fastigheten vilket innebär att de kan antas ha egen, god kännedom om förhållandena. Beträffande byggnads skick hänvisas till för föreningens förvärv särskild vidtagen besiktning vilken bifogas.

Beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningens räntekostnader har upptagits utifrån erhållen låne-offert. Föreningens redovisade driftskostnader har beräknats utifrån nuvarande fastighetsägarens bedömda kostnader enligt lämnat presentationsmaterial. Uppgifterna i föreliggande plan avseende förvärv av fastigheten avser den slutliga kostnaden.

Av föreningens 39 bostäder beräknas fyra vara tomma eller att hyresgästerna är uppsagda.vid tillträdet. För dessa kommer säljaren/säljarbolag att teckna upplåtelseavtal och erlägga insatser och årsavgifter.

2 fastighets - och byggnadsbeskrivning

Fastighet
Strängnäs Priorn 8

Belägenhet i Strängnäs
Eskilsgatan 1, Klostergatan 23 a-b och Storgatan 18 a-b

Taxeringsvärde
Det totala taxeringsvärdet 2009 är 21 212 000 kronor varav lokalvärdet är 1 757 000 kronor.

Värdeår
Värdeår är 1981 resp. 1986.

Servitut- och gemensamanläggningar
Fastigheten belastas inte av några inskrivna servitut eller nyttjanderätter.

allabrf.se

Ytor
Den sammanlagda uthyrningsbara arean i fastigheten uppgår till cirka 3008 kvm varav 79 % är bostadsyta.
Bostäder: c:a 2375 kvm
Lokaler c:a 633 kvm
Tomtarea: c:a 1615 kvm ägd areal.

Ytangivelserna har erhållits ifrån säljaren. Det inte säkert att dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått från att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.

Försäkring
Byggnader med installationer ska fullvärdesförsäkras från förvärvsdagen.

Byggnader,
Fastigheten är bebyggd med tre sammanbyggda hus om tre till fyra plan. Två av husen byggdes 1939 och det tredje huset uppfördes 1986. Total finns 39 lgh vilka huvudsakligen har åttiotalsstandard.

Tekniska förhållanden
Teknisk besiktning har utförts, till vilken det hänvisas avseende tekniska förhållanden (se Bilaga).

Anslutningar
El, vatten och avlopp är anslutet till kommunalt ledningsnät. Uppvärmning sker genom vattenburen fjärrvärme. Mekanisk frånluftsventilation. En stam- och badsrumsrenovering har utförts 1984.

Gemensamma anordningar
Tvättstuga i källare.
Kabel-TV och bredband är indraget i lägenheterna.
Sex parkeringsplatser finns att tillgå på gården.

Uppvärmning resp. ventilation
Fjärrvärme resp. självdrag

3 underhållsbehov

Teknisk besiktning av fastigheten har utförts av Tengbom A5 arkitekter & Ingenjörer AB den 16 april 2009 (se bilaga). Besiktningen är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att i första hand bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma, bl a beroende på av enskilda lägenhetsinnehavare vidtagna åtgärder. Hänsyn till lägenheternas skick har inte särskilt tagits vid upprättande av denna ekonomiska plan.

Bedömt föreliggande underhållsbehov beräknas uppgå till en kostnad av cirka 1 900 000 kr. Det noteras att de bedömda kostnaderna baseras på genomsnitts- á priser vid tiden för planens upprättande/besiktningens utförande och får inte tas för självklara vid en framtida upphandling. Det tekniska utlåtandet är en preliminär uppskattning av föreliggande underhållsbehov och styrelsen avser att närmare utreda detta behov, kostnaderna samt tidsplaneringen sedan föreningen tillträtt. Den största underhållskostnaden under åren närmast efter tillträdet är ommålningsarbeten för cirka 385 000 krI underhållsutredningen finns också noterat en renovering och ommålning av fasaderna som kan förväntas bli utförda om cirka tio år till en bedömd kostnad av 2 000 000 kr. Exakt när detta underhåll kan bli utfört kan inte fastställas i dag. Vilken finansiering som då kan behövas etc. är svårbedömt idag. Styrelsen bedömer det inte rimligt att ta med de kostnaderna i denna plan.

allabrf.se

Det finns ett behov av att underhålla ett antal badrum/kök. Ansvaret för detta underhåll åligger huvudsakligen bostadsrättshavarna för bostadsrätter och hyresvärden (föreningen) för hyresgästerna. Föreningen avser dock att, för de lägenheter som upplåts med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde (inom sex månader) till fastigheten, inrätta inre underhållsfond och avsätta ett schablonengångsbelopp med 50 000 kronor per bostadsrätt. Ej utnyttjat fondbelopp kommer inte att kunna överföras till ny medlem vid övergång av bostadsrätt. För övriga hyreslägenheter kommer underhåll att ske i enlighet med det ansvar som finns för hyresvärd (budgeterat till 50 000 kr. per år).

I några lägenheter finns öppna spisar. Enligt uppgift från säljaren, har inga provtryckningar skett så vitt man vet. Föreningen har heller inte erhållit kännedom om felaktigheter. Det åligger föreningen att bevaka rökgångars funktion och respektive medlem att bevaka öppna spisens funktion båda i samarbete med sotare.

4a anskaffningskostnad och finansiering

Föreningen förvärvar fastigheten för en köpeskilling om 30 000 000 kronor. Härpå tillkommer stämpelskatt för föreningens fastighetsköp samt kostnader förenade med förvärvet såsom för ombud m. m.. Finansieringen av förvärvet sker genom insatser samt genom upptagande av lån med fastigheten som säkerhet. Vidare har styrelsen i anskaffningskostnaden lagt in en beräknad underhållskostnad enligt redovisning i föregående avsnitt, varför hela beloppet som behöver finansieras beräknas till 34 310 000 kronor.

Insatser om totalt 21 384 000 kronor är fördelade på bostadsrätterna, varav 16 821 000 kronor beräknas att inflyta till föreningen i direkt anslutning till föreningens tillträde med hänsyn tagen till den på förhand bedömda, omedelbara anslutningsgraden. Insatserna fördelas i förhållande till de i planen uppgivna bostadsytorna med 9 000 kronor per kvadratmeter. Ett antal lägenheter, men ej samtliga, har balkonger. För de balkongförsedda lägenheterna som upplåts med bostadsrätt, ingår även 25 000 kr. som en del av insatsen.

Upplåtelseavgifter (se rubrik 7) kommer inte att uttas av de som förvärvar bostadsrätt i anslutning till föreningens fastighetsförvärv och därefter i enlighet med BrL 7:14 st.3. I övrigt äger föreningen utta upplåtelseavgifter som jämte insatser motsvarar marknadsvärdet vid varje upplåtelsetillfälle.

Föreningen har erhållit anbud om lån från SEB-banken, varvid föreningens bedömda lånebehov jämte räntevillkor redovisas i kalkyldelen (4 b) nedan. Den slutliga lånebördan jämte exakta löptider och villkor kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde, dock att eventuell avvikelse inte bedöms påverka föreningens årsavgifter eller insatser. En ökning av räntorna på marknaden kan framledes påverka lånekostnaden och därmed föreningens totala kostnader. SEBs lånebesked till föreningens finansiering innebär lånelöfte på 17,5 mkr. Till detta kommer också lånelöfte på 1,9 mkr för behov om/när så kan erfordras.

Amortering beräknas inte utgå under i vart fall första femårsperioden mer än att amortering sker till ett belopp motsvarande minimiavskrivning. Härefter kan föreningens tidsbundna lån läggas med en amortering enligt serieplan innebärande att amortering successivt stiger så att lånesumman är slutamorterad när serieplanen löpt ut. Amortering med en 50-årig serieplan kan innebära en amortering om cirka 0,2 % det första amorteringsåret, vilket exempelvis på ett lån om 10 000 000 kronor innebär en årlig amortering om 20 000 kronor. Amortering kan även komma att ske med rak plan, exempelvismed 0,5 % per år (50 000 kronor på motsvarande lån). Anbudsgivande kreditgivare kan beräknas utlåna belopp motsvarande hela insatsen till varje bostadsrättsförvärvare som bedöms kreditvärdig.

allabrf.se

4b anskaffningskostnad och finansieringsplan

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling för fastigheten	30 000 000 kr
Stämpelskatt	460 000 kr
Pantbrevsuttag 1)	0 kr
Underhållskostnader 2)	1 900 000 kr
Underhållsfond kök 3)	1 500 000 kr
Fond för oförutsedda kostnader 4)	200 000 kr
Förvärvs-, ombuds- och övriga kostnader	250 000 kr
TOTALT	**34 310 000 kr**

FINANSIERING

långivare	lånebelopp	c:a löptid år	ränta %	ränta	amortering
Hypotekslån	5 000 000 kr	5	4,50	225 000 kr	0 kr
Hypotekslån	5 000 000 kr	2	3,25	162 500 kr	0 kr
Hypotekslån	7 489 000 kr	0 (0,3)	2,50	187 225 kr	0 kr
SUMMA LÅN	17 489 000 kr			574 725 kr	50 000 kr

INSATSER	16 821 000 kr
TOTALT	**34 310 000 kr**

1) Befintliga pantbrev på drygt 19 mkr övertas av föreningen.
2) underhåll enl. bifogad underhållsteknisk utredning
3) Föreningen avser lämna bidrag till en inre fond i de lägenheter som ombildas med 50 000 kr
4) fond för oförutsedda kostnader

allabrf.se

5a beräknade kostnader och intäkter

Principerna för föreningens kapitalkostnader har redovisats ovan (4 och 4 b och jämför 5 b).

Driftskostnaderna, som redovisas i kalkyldelen nedan (5 b), baseras på de för 2009 budgeterade driftskostnaderna redovisade av fastighetsägaren, som enligt uppgift grundar sig på sitt redovisade kostnadsutfall för 2008. Föreningen noterar att driftskostnaderna schablonmässigt är låga. De redovisade kostnaderna avser fastighetens totala kostnader. Kostnaderna har schablonmässigt beräknats öka årligen med 2 % per år. Räntan på det korta lånet har schablonmässigt räknats upp med något per år. Den vid planens upprättande offererade räntan på det korta lånet är exempelvis c:a 1,20 % mot budgeterade 2,5 %. Även övriga räntor är i nuläget lägre än budget.

Utöver kapital- och driftskostnader tillkommer fastighetsskatt- / avgift och administrativa kostnader samt avsättning till fond för yttre underhåll. Kommunal fastighetsavgift utgår 2009 med 1272 kr. per bostadslägenhet men högst 0,4 % av taxeringsvärdet och uppräkning sker årligen. För lokaler uttas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet. Lokalhyresgästerna erlägger sin andel av fastighetsskatten som ett tillägg på hyran.

Styrelsen kommer i samband med tillträdet att överväga att frivilligt mervärdesskatteregistrera föreningen, eftersom mervärdesskatt utgår på lokalhyrorna.

Föreningen ska årligen, enligt stadgan avsätta medel till fond för yttre underhåll med minst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Föreningens intäkter utgörs av hyror och årsavgifter, förutom vissa ränteintäkter på transaktions- och fondkapital vilka uppskattats. Årsavgifterna fördelas enligt föreningens stadgar i förhållande till bostadsrätternas andelstal, vilka i sin tur baseras på inbördes fördelningen mellan ytorna. Nedan utvisas, att årsavgifter bedöms inflyta enligt den vid planens upprättande bedömda, omedelbara anslutningsgraden.

För bostäder som inte upplåts med bostadsrätt uttas hyror inledningsvis motsvarande de förutsättningar som gäller vid föreningens förvärv. Styrelsen har stämt av hyrorna gentemot säljarens redovisning. Bevakning att hyrorna motsvarar bruksvärdes- jämte marknadsnivån kommer att ske. Föreningen är bunden av förhandlingsordning gentemot Hyresgästernas Riksförbund avseende förändring av hyresvillkor för bostäder. I kalkylen nedan har hyrorna schablonmässig uppräknats 2 % för år två och följande. En f.d. biograf med en yta på 285 kvm. finns outhyrd. Det är föreningens ambition att snarast hyra ut lokalen, vilket kan beräknas innebära ett icke försumbart tillskott till föreningens intäkter.

För de parkeringsplatser som finns på fastigheten har tecknats separata hyresavtal. Någon ändring av detta är ej avsett, vilket innebär att p-platser ej kommer att ingå i några bostadsrättsupplåtelser.

Bostadsinnehavare har att själva, utöver årsavgift, att erlägga kostnad för exempelvis hushållsel och kabel-tv.