

Upprättad
87 09 09
Per Wedlin

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen Almen 2

Beskrivning av fastigheten:

Beteckning: Almen 2 i Stockholms län, Solna kommun, Råsunda församling.

Adress: Råsundavägen 119, Parkvägen 25

Tomt: Fri grund. Stadsplan fastställd 1934-02-09

Area: 612 m²

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp, elektrisk ström och fjärrvärme.

Taxeringsvärde (nuvarande): 1.275 000 varav byggnad 875 000.

Övrigt: Fastigheten ägs för nuet av 25 andelsägare. 24 av dessa är bosatta i fastigheten.

Byggnad

Bostadshus av tegel uppfört 1910 - 1915

5 våningar samt källare

Lägenhetsyta bostäder: 1728 m² (22 st lägenheter)

Lokaler yta: 377 m²

Totalt exkl kommu-

nikationsutr. och vinds-

förråd: $\frac{\quad}{2105 \text{ m}^2}$

Bostadslägenheterna är försedda med kök, WC och i flertalet fall med dusch/bad. Flertalet har gasspis. Till varje lägenhet hör ett vindsförråd.

Källaren inrymmer lokaler lämpliga för hantverk, lager etc.

Lägenheterna och lokalerna redovisas i tabell sist i denna plan.

Grund: Betongmur

Källarbjälklag av betong, övriga bjälklag av trä.

Plåtklätt tak.

Putsad fasad.

8 av lägenheterna är försedda med balkong.

Två trapphus: Råsundavägen 119 och Parkvägen 25. Trapphuset vid Råsundavägen är försedd med 3-personershiss.

Fastigheten har grusad gård. Soptunnor är placerade på gården.

Sopnedkast saknas.

Gemensam bastu är under uppförande och beräknas vara klar innan föreningens övertagande.

Tvättstuga saknas inom fastigheten. Modern tvättstuga belägen i grannfastigheten Almen 1 disponeras av Almen 2 på lika villkor som Almen 1. Inventarier ägs gemensamt med Almen 1. Dessa består av två st tvättmaskiner, en centrifug, en torktrumlare, ett torkskåp, en kallmangel.

Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Värmeväxlare ägd gemensamt med Almen 1 är placerad i Almen 1. Almen 2's del av värmen mäts av undermätare.

Cykelrum och hobbyrum för disponering av Almen 2 finns i Almen 1. Centralantennanläggning finns, ägd gemensamt med Almen 1. Antennen är placerad på Almen 1.

Samutnyttjandet av tvättstuga, fjärrvärmeväxlare, cykelrum, hobbyrum och centralantenn är reglerat i skriftliga avtal mellan ägarna till respektive fastighet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Underhållsbehov och planerad ombyggnad.

Fastigheten är normalt underhållen. Något större eftersatt underhåll finns inte. Horisontala delar av avloppsstammar är bytta åren ca 1975 - 1987. Vertikala delar beräknas ha 10 - 20 års kvarvarande livslängd. Delar av kallvattenstammar kan behöva bytas inom 5 år. Värmesystemet är injusterat och förbättrat under 1987. Fasadputs i gott skick men smutsig. Trappuppgångarna har helrenoverats 1984 - 1986. Skadade balkonger kommer att vara omgjutna före föreningens köp.

Installation av hiss i uppgången Parkvägen 25 och inredning av delar av vinden har diskuterats. Dessa projekt ingår dock inte i denna plan.

Tidpunkt för inflyttning.

Fastigheten bebos för närvarande av de bostadsrättsbildande andelsägarna.

Kostnad för anskaffande av föreningens hus

Huset ägs för nuet av 25 andelsägare. Föreningen avser att köpa in samtliga andelar. Andelspriserna bestäms av respektive andelsägare. Styrelsen avser att upplåta den mot andelen svarande lägenheten till samma grundavgift som föreningen köpt in andelen för. Grundavgifterna per m² lägenhetsyta kommer därför att variera kraftigt. Av denna anledning kommer årsavgifterna ej att fördelas i proportion till grundavgifterna. De kommer i stället att utdebiteras enl procent-talen i respektive fördelningstabell sist i denna ekonomiska plan.

Finansiering

Total köpeskillning= total grundavgift.

Föreningen övertar andelsägarkonsortiets banktillgodohavanden, beräknade till ca 90.000 kvartal 1 -88, fordringar och förpliktelser enl avtal. Föreningen övertar också ett lån hos Skandia på 244.650 kr kvartal 1 -88, leverantörsfordringar, samt en outnyttjad checkkredit hos Nordbanken på 75.000 kr.

Engångskostnader för husköp och föreningsbildning

Lagfartskostnad:

Beräknad total köpeskillning 6 - 8,7 miljoner kronor.

Lagfartskostnad 1,5 % ger 90 - 130.000 antag: 110.000

Föreningsbildning:

Registreringskostnader	1.300	
Granskning av ekonomisk plan	6.000	
Löner och arvoden	12.000	
Summa föreningsbildning	<u>19.300</u>	19.300

Summa engångskostnader 129.300 kr

Finansiering:

Kontant från övertagna banktillgodohavanden	90.000
Utnyttjande av checkkredit	39.300
	<u>129.300</u>

Summa kostnadstäckning 129.300 kr

Årliga kostnader, amorteringar och intäkter räknat i 1988 års penningvärde

Kapitalkostnader		
Ränta Skandialån (bundet till 1990)		33.000
Ränta checkkredit		5.000
Amorteringar Skandia		7.400
Driftkostnader		
Löner och arvoden, fastighetsskötare och styrelse inkl sociala avgifter		17.000
Vatten		14.000
Elström		2.500
Värme		100.000
Renhållning, sophämtning		27.000
Tvättstugekostnader till Almen 1		10.000
Försäkringar		11.000
Div adm. kostnader		<u>1.000</u>
Summa kapitalkostnader, amortering och driftkostnader		227.900 kr
Genomsnittlig reparationskostnad per år		60.000
Skatter		
Beräknat taxeringsvärde 1988: 1,9 milj.		
Fastighetsskatt 1,4 %		26.600
Schablonintäkt 3 %	57.000	
Avgår räntekostnader	<u>- 38.000</u>	
Netto schablonintäkt	19.000	
Skatt 52 % på detta		<u>9.880</u>
Summa skattter (att erläggas 1989-)		36.480 kr
Summa årliga kostnader, amorteringar		<u>324.380 kr</u>
Intäkter		
Årsavgifter		<u>324.380 kr</u>

Fördelningstabeller enl Bostadsrättsföreningen Almen 2's stadgar § 6

avseende årsavgift.

Andelsägare september 1987. (H.g = hyresgäst.)	Antal trappor (K=källare)	Typ av utrymme. B=bost. L= lokal	Antal rum ca	Total yta m ²	Varav ej uppvärmd	Utdebitering för allt utom värmekostnader % *	Utdebitering för värmekostnader % *	Lägenhetsnummer
Namn visas ej	Råsundavägen 119							
	4	B	8	167	-	8,4	8,7	11962
	4	B	3	72	-	4,5	3,8	11961
	3	B	6	142	-	8	7,4	11952
	3	B	3	72	-	4,5	3,8	11951
	2	B	6	142	-	8	7,4	11942
	2	B	3	72	-	4,5	3,8	11941
	1	B	6	142	-	8	7,4	11932
	1	B	3	72	-	4,5	3,8	11931
	bv	B	3	75	-	4,6	3,9	11923
	bv	B	2	46	-	2,6	2,4	11922
	bv	L(B)	-	72	-	4,5	3,8	11921
	nb	B	3	80	-	3	4,2	11914
	nb	B	1	35	-	1,7	1,8	11913
) nb	L	-	33	-	0,1	1,7	11912
	nb	L	-	23	-	0,2	1,2	11911
	K	L	-	38	38	0,1	-	11901
fortsättning Parkvägen								

* Med värmekostnader avses den debitering som görs av fjärrvärmelieferantören via Almen 1. Kostnader för service och underhåll på värmesystemet debiteras dock enl tabell "utdebitering för allt utom värmekostnader". Värmedebitering görs enl budget. Avstämning görs ej. Procentsatsen i tabellen står för procent av årsavgift.

Fördelningstabeller enl Bostadsrättsföreningen Almen 2's stadgar § 6

avseende årsavgift.

Andelsägare september 1987. (H.g = hyresgäst.)	Antal trappor (K=källare)	Typ av utrymme. B=bost. L= lokal	Antal rum ca	Total yta m ²	Varav ej uppvärmd	Utdebitering för allt utom värmekostnader % *	Utdebitering för värmekostnader % *	Lägenhetsnummer
Namn visas ej	Parkvägen 25							
	K	L	-	95	95	0,5	-	2501
	K	L	-	8		0,1	0,4	2502
	K	L	-	108	54	0,6	2,8	2503
	bv	B	2	50	-	1,9	2,6	2511
	bv	B	1	45	-	2,5	2,3	2512
	1	B	2	60	-	3	3,1	2521
	1	B	2	69	-	3,8	3,6	2522
	2	B	2	60	-	3	3,1	2531
	2	B	2	69	-	3,8	3,6	2532
	3	B	2	60	-	3	3,1	2541
	3	B	2	69	-	3,8	3,6	2542
	4	B	2	60	-	3	3,1	2551
	4	B	2	69	-	3,8	3,6	2552
Totalt Råsundavägen och Parkvägen				2105	187	100	100	

* Med värmekostnader avses den debitering som görs av fjärrvärmelieferantören via Almen 1. Kostnader för service och underhåll på värmesystemet debiteras dock enl tabell "utdebitering för allt utom värmekostnader". Värmedebitering görs enl budget. Avstämning görs ej. Procentsatsen i tabellen står för procent av årsavgift.

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till de vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningarna.
- B. Bostadsrättshavarna skall betala in grundavgift. De skall dessutom betala årsavgifter på tider som styrelsen fastställer.
- C. I övrigt hänvisas till vad föreningens stadgar och denna ekonomiska plan föreskriver.

Solna -----

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnteckning

Namnteckning

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnteckning

Namnförtydligande

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:
