

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VATTENBORGEN 10

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
13. Intyg enligt 3 kap, 2 § bostadsrättslagen

Bilaga: besiktningsprotokoll

Denna ekonomiska plan har
upprättats med biträde av
Advokat Kjell Karlsson
DELTA advokatbyrå
Box 22305, 104 22 Solna
Tfn 08-21 14 01

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vattenborgen 10 som den 30 maj 1988 registrerats hos Patent- och registreringsverket med registreringsnummer 716420-2769 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga beräknade kostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelsen av lägenheterna beräknas ske under februari/mars 2004. Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna, förutom i lägenheterna har tillträde redan skett.

Föreningen skall, enligt bokföringslagen, i sin bokföring göra avskrivningar på byggnaden. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten.

Föreningen avser att ändra stadgarna så att avsättningen till yttre reparationsfonden beräknas till minst 0,3 % av taxeringsvärdet.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet	Vattenborgen 10,
Stadsdel	Kungsholmen
Stad/län	Stockholm
Tomt	526 m ² på fri och egen grund
Stadsplan	Stadsplan från 1934-12-31, 1967-12-15 samt 1983-10-21
Byggnad	
Uppförd	Nybyggnad 1936 ombyggnad 1996
Byggnadstyp	Flerbostadshus med en trappuppgång i 6 plan
Bruksarea	23 bostadslägenheter, totalt c:a 966 kvm
Lägenheter	Lägenheternas storlek, antal, läge i fastigheten och utformning framgår av lägenhetsförteckningen punkt 9.
Undergrund	Berg som är täckt med c:a 1 meter stenfyllning
Källarväggar	Betong (betongmurar till berg)

Ytterväggar	Tegel (mellanväggar av s.k. slaggplattor)
Bjälklag	Betong
Yttertak	Plåt
Fasader	Puts
Fönster	2-glas i kopplade träbågar
Balkonger	Betong med aluminiumräckan resp. aluminiumskärmar
Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluft
Hiss	En hiss för max tre personer (225 kg).
Tvättstuga	I källaren
Sophantering	Sopnedkast till sopkarusell i källaren
Gård	Öppen parkmark
Källarplan	Swale, förråd, soprum, undercentral för fjärrvärme, elcentral, tvättstuga, lägenhetsförråd
Gatuplan	cykelrum, grovsoprum och förråd
Vind	Hissmaskinrum (krypvind är endast avsedd för installationer och dyl.)
Lägenhetsutrustning	
Kök	Linoleum, tapet/målat, i övrigt målat, rostfri diskbänk, elspis, köksventilator, Kyl och frys. Moderna köksnickerier med släta lackerade luckor
Badrum	Klinker, kakel samt undertakskonstruktion, Badkar eller duschplats, WC, handfat och handdukstork
Övrigt	Parkett i vardagsrum, samtliga lägenheter utom nedersta våningen har balkong. I en del större lägenheter finns öppna spisar, vilka dock är igensatta på grund av eldningsförbud.

Övrig avseende fastigheten

Gemensamhetsanläggningar/servitut

Fastigheten är inte skyldig att ingå i gemensamhetsanläggning. Fastigheten inta är belastad med servitut.

Reparationsbehov

Enligt bifogad besiktning är föreligger brister utöver löpande underhåll som nödvändiga att åtgärda inom en period om 11 år till en kostnad av 600 000 kr. Detta reparationsbehov täcka av den i p. 5 gjorda avsättningen samt årliga avsättningar.

3. FÖRSÄKRING

Från och med tillträdesdagen kommer föreningen att inneha en fullvärdesförsäkring på fastigheten. Styrelsen kommer även att teckna en ansvarsförsäkring.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

4. Taxeringsvärde 2003

Byggnad	lokaler	0 kr
	bostäder	11 560 000 kr
Mark	lokaler	0 kr
	bostäder	4 107 000 kr
Totalt taxeringsvärde		15 667 000 kr

5. Anskaffningskostnad

Köpeskilling, fastighet	24 000 000 kr
Lagfartskostnad	360 000 kr
Pantbrevskostnad	97 294 kr
Avsättning till reparationer, dispositionsfond samt utbildningskostnader	700 000 kr
Summa	25 157 294 kr

6. Finansieringsplan

	Lånebelopp	Amorteringar	Bindningstid	Ränta %	Ränta kr
Nytt lån	864 700 kr	0 kr	2	3,87	33 464 kr
Nytt lån	4 000 000 kr	0 kr	5	5	200 000 kr
	4 864 700 kr	0 kr			233 464 kr
Insatser	20 292 594 kr				
Totalt, finans.	25 157 294 kr				

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

<i>Kapitalkostnader</i>	År 1	År 2	År 3
Räntor	233 464 kr	233 464 kr	233 464 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr
<i>Drift</i>			
Värme	125 000 kr		
Vatten/avlopp	30 000 kr		
El	22 000 kr		
Sophämtning	16 000 kr		
Försäkring	15 000 kr		
Förvalt.	40 000 kr		
Reparationer/underhåll	25 000 kr		
Övrigt	20 000 kr		
Drift och underhåll/kvm	304 kr		
<i>Fondavsättningar</i>			
Fond för yttre underhåll	47 017 kr		
<i>Skatter</i>			
Inkomstskatt	79 113 kr		
*Fastighetsskatt	39 168 kr		
Summa	691 762 kr		

*1 % på taxeringsvärdet för lokaler
och 0,5% på taxeringsvärdet för bostäder.
Halv fastighetsskatt till år 2006

8. Årliga intäkter

Räntebidrag	40 000 kr
Hyror	54 170 kr
Ränteintäkter	6 000 kr
Årsavgifter	591 592 kr
Summa	691 762 kr

9. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Utformning	Yta kvm	Insatser	Andelstal delt. lgh	Årsavgift	Hyra
101	1 rum och kök	36	761 875 kr	3,7544484	22 211 kr	
102	1 rum och kök	41				54 170 kr
103	1 rum och kokvr	26	588 557 kr	2,9003559	17 158 kr	
104	2 rum och kök	58	1 144 618 kr	5,6405694	33 369 kr	
201	1 rum och kök	36	801 594 kr	3,9501779	23 369 kr	
202	1 rum och kök	41	893 669 kr	4,4039146	26 053 kr	
203	1 rum och kokvr	26	619 249 kr	3,0516014	18 053 kr	
204	2 rum och kök	58	1 204 196 kr	5,9341637	35 106 kr	
301	1 rum och kök	36	810 621 kr	3,9946619	23 632 kr	osåld. hr 52.080 kr
302	1 rum och kök	41	902 695 kr	4,4483986	26 316 kr	
303	1 rum och kokvr	26	626 471 kr	3,0871886	18 264 kr	
304	2 rum och kök	58	1 215 028 kr	5,9875445	35 422 kr	
401	1 rum och kök	36	817 842 kr	4,0302491	23 843 kr	
402	1 rum och kök	41	911 722 kr	4,4928826	26 580 kr	
403	1 rum och kokvr	26	631 887 kr	3,1138790	18 421 kr	
404	2 rum och kök	58	1 227 666 kr	6,0498221	35 790 kr	
501	1 rum och kök	36	826 869 kr	4,0747331	24 106 kr	
502	1 rum och kök	41	920 749 kr	4,5373665	26 843 kr	
503	3 rum och kök	84	1 727 759 kr	8,5142349	50 370 kr	
601	1 rum och kök	36	834 091 kr	4,1103203	24 316 kr	
602	1 rum och kök	41	929 776 kr	4,5818505	27 106 kr	
603	1 rum och kokvr	26	644 525 kr	3,1761566	18 790 kr	
604	2 rum och kök	58	1 251 136 kr	6,1654804	36 474 kr	
		966	20 292 595 kr	100,0000000	591 592 kr	54 170 kr

10. Ekonomisk prognos

Årliga kostnader

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kapitalkostnader	233 464	233 464	233 464	233 464	233 464	233 464	233 464
Räntor	0	0	0	0	0	0	0
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Drift							
Värme	125 000	128 125	131 328	134 611	137 976	141 425	160 011
Vatten/avlopp	30 000	30 750	31 519	32 307	33 115	33 943	38 405
El	22 000	22 550	23 114	23 692	24 284	24 891	28 162
Sophämtning	16 000	16 400	16 810	17 230	17 661	18 103	20 483
Försäkring	15 000	15 375	15 759	16 153	16 557	16 971	19 201
Förvalt.	40 000	41 000	42 025	43 076	44 153	45 257	51 204
Reparationer/underhåll	25 000	25 625	26 266	26 923	27 596	28 286	32 004
Övrigt	20 000	20 500	21 013	21 538	22 076	22 628	25 601
Fondavsättningar							
Fond för yttre underhåll	47 017	48 192	49 397	50 632	51 898	53 195	60 185
Skatter							
Inkomstskatt	79 113	82 403	85 775	89 232	92 775	96 407	115 973
Fastighetsskatt	39 168	40 147	41 150	84 358	86 467	88 629	100 275
Summa	691 762	704 531	717 620	773 216	788 022	803 199	884 968

Årliga intäkter

Hyror och ränteintäkter	100 170	101 674	103 216	104 796	106 416	108 076	117 022
Årsavgifter	591 592	602 857	614 404	668 420	681 606	695 123	767 946
Summa	691 762	704 531	717 620	773 216	788 022	803 199	884 968

Prognosen är beräknad med en inflationtakt om 2,5 % för kostnader, taxeringvärde och hyresintäkter

11. Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen antagna. Räntan antas vara oförändrad

Dagens räntenivå och	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
Dagens inflationsnivå 2,5%	591 592	602 857	614 404	668 420	681 606	695 123	723 178
Dagens inflationsnivå + 1 %	591 592	593 083	649 915	666 779	684 234	702 299	802 561
Dagens inflationsnivå + 2 %	591 592	595 481	659 249	683 643	704 425	726 058	848 266
Dagens inflationsnivå + 3 %	591 592	601 296	668 717	696 251	725 300	755 946	936 392
Dagens inflationsnivå - 1 %	591 592	584 870	631 475	638 425	645 480	652 642	690 086
Dagens inflationsnivå - 2 %	591 592	580 764	622 388	624 660	626 943	629 239	640 883
Dagens inflationsnivå - 3 %	591 592	576 659	613 393	611 166	608 948	606 744	595 888

Räntekänslighet

I kalkylen bedöms hur förenignens ekonomi påverkas av en ändrad räntenivå än i den ekonomiska prognosen antagna. Inflationen antas vara oförändrad

Dagens inflationsnivå och		Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
Dagen räntenivå	4,80%	591 592	602 857	614 404	668 420	681 606	695 123	708 977
Dagen räntenivå	+ 1 %	591 592	637 913	649 460	703 476	716 662	730 179	744 033
Dagen räntenivå	+ 2 %	591 592	672 939	684 486	738 502	751 688	765 205	779 059
Dagen räntenivå	+ 3 %	591 592	707 965	719 512	773 528	786 714	800 231	814 085
Dagen räntenivå	- 1 %	591 592	567 861	579 408	633 424	646 610	660 127	673 981
Dagen räntenivå	- 2 %	591 592	532 836	544 383	598 399	611 585	625 102	638 956
Dagen räntenivå	- 3 %	591 592	497 810	509 357	563 373	576 559	590 076	603 930

12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. För bostadsrätterna skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som eventuella räntor och lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens underhåll samt för vatten och avlopp och elektrisk kraft, m m samt kostnader för uppvärmning och varmvatten.

Årsavgiften skall beräknas så att den i förhållande till lägenheternas insatser kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Inom föreningen skall följande fonder bildas:

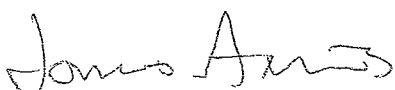
Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

- B. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- D. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bilagt besiktningsutlåtande. Kostnaden härför avses att finansieras genom ianspråktagande av dispositionsfonden.

Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Stockholm 2004-

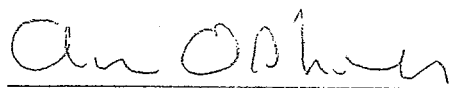
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VATTENBORGEN 10



Jonas Axnäs



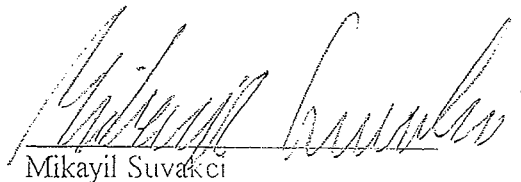
Hans Malmström



Ann Oldhammer



Carl Erik Palm



Mikayil Suvakci



Marlene Kemp

13. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Vattenborgen 10, får härmed avge följande intyg.

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

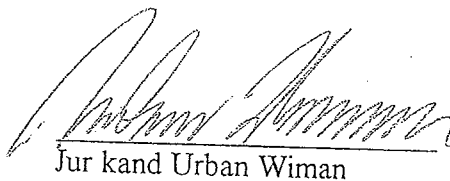
Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Som grund för bedömningen av planen har använts av säljaren upprättat köpekontrakt, fastighetsdatautdrag, registreringsbevis, stadgar, debiteringslängd för hyresavtal, besked om utbetalning av räntebidrag offerter för finansiering samt teknisk besiktning av fastigheten.

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

Stockholm 2004-02-10


Advokat Sören Birkeland


Jur kand Urban Wiman

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

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

FASTIGHETEN VATTENBORGEN 10

STOCKHOLMS KOMMUN



Rolf Hallén, Byggingenjör SBR

SCANTREX AB
GRINDAVÄGEN 5
185 33 VAXHOLM

ORG.NR
556465 - 5370

TELEFON/FAX
08-541 311 35
08-544 618 17

E-POST
info@scantrex.se

POSTGIRO
468672-1

BANKGIRO
5834-0027

Handwritten signature and initials.

UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING

Besiktningsutlåtandet avses utgöra bilaga till ekonomisk plan för bostadsrättsförening vid eventuellt förvärv.

Fastighet

Beteckning: VATTENBORGEN 10, STOCKHOLM

Adress: John Bergs Plan 3
112 50 Stockholm

Kommundel: Kungsholmen

Ägare: AP Fastigheter AB

Kontaktperson: Sara Vesterlund

Förvaltare: Conny Brandt, 08-566 20 602

Upplåtelseform: Äganderätt

Beställare

Namn: Brf Vattenborgen 10

Adress: c/o Ann Oldhammer
John Bergs Plan 3
112 50 Stockholm

Telefon: 070-212 99 48, 08-618 89 32

E-post: ann.oldhammer@canon.se
ann.oldhammer@telia.com

Köpare

Namn: Brf Vattenborgen 10

Kontaktperson: Ann Oldhammer
Patrik Fäldt 070-755 08 02

Ombud: Delta Advokatbyrå AB
Kjell Karlsson



Besiktningsförrättare

Namn: Rolf Hallén
 Adress: Scantrex AB, Grindavägen 5, 185 33 Vaxholm
 E-post: rolf.hallen@scantrex.se
 Telefon: 08-541 311 35 Mobil: 070-526 45 47 Fax: 08-544 618 17

Närvarande Delvis Patrik Fäldt och Conny Brandt

Besiktningsdag onsdag 2004-01-14

1. OKULÄRBESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnadsår: 1936 Uppgift lämnad av: Stadens arkiv
 Ombyggnadsår: 1996 Uppgift lämnad av: Stadens arkiv
 Byggnadstyp: Flerbostadshus i 6 plan samt med källare och delvis vind
 Lägenhetsarea: 966 m² Uppgift lämnad av: Säljaren
 Lokalarea: 0 m² Uppgift lämnad av: Säljaren
 Bruksarea: 966 m² enligt ovan
 Taxeringskod: 320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder
 Väderlek: Mulet, ca +3°C
 Övriga: Utförd besiktning är av översiktlig natur och är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken och omfattar t.ex. ej miljöskador i mark och byggnader.

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

2. TEKNISK BESKRIVNING

Enligt bilaga 2.

3. NOTERINGAR UT- OCH INVÄNDIGT

Enligt bilaga 3.

4. UNDERHÅLLSBEHOV

1. Samtliga lägenheter är ej besiktigade men genomsnittet för besiktigade lägenheter anses representativt för hela byggnaden. Underhållet i lägenheterna kan betecknas som normalt till gott.
2. Brister inom respektive lägenhet vad avser ytskikt berör föreningen endast i de fall lägenheten kvarstår som hyresrätt.
3. Genomsnittliga köket bär prägel av renoveringsåret 1996.
4. Bad- och WC-rum har likartad standard och bär prägel av renoveringsåret 1996.
5. Avloppsstammar och vattenledningar är enligt uppgift bytta vid renoveringen 1996.
6. Radiatorer/värmesystem har föranlett en del klagomål från hyresgäster. Dessa bedöms dock kunna åtgärdas justeringstekniskt. Eventuellt kan en del termostatventiler för radiatorerna behöva bytas. En mindre summa för justeringsarbeten skall budgeteras.
7. Elinstallationer är bytta vid renoveringen 1996.
8. Ventilationsanläggningar har besiktigats vid s.k. obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i februari 2002, då de godkändes. Nästa besiktning skall göras senast 2008-02-13.
9. Tvättstugan föranleder ingen annan notering än att avloppet i golvbrunnen har svårt att "svälja" vattnet när tvättmaskinerna tömmer. En rensning av avloppet bör därför göras, eventuellt skall en mellanbehållare anordnas. Åtgärder bedöms rymmas inom ramen för normalt löpande underhåll.
10. Källare och gatuplan föranleder inga andra noteringar än att vissa sprickor och skador i fönstersnickerier förekommer.
11. Vinden består dels av hissmaskinrum med full takhöjd samt kryprum/kallvind avsedd för installationer (t.ex. ventilationskanaler). Ytskikten är mycket enkla. I övrigt föranleder inga kommentarer annat än att det är svårt att bedöma ventilationen i krypvinden p.g.a. den låga takhöjden, varför årlig inspektion skall göras för kontroll om eventuellt förhöjda fukthalter försorsakat mögel- eller rötskador.

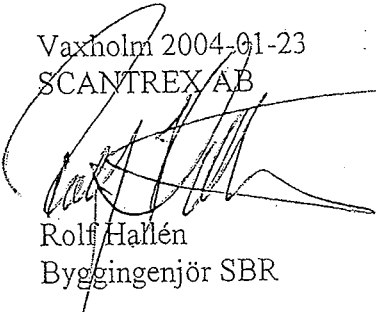
12. Hissen föranleder ingen notering för närvarande, men inom en 10-årsperiod bedöms att en större renovering/uppgradering behöver göras.
13. Skorstenar/rökgångar föranleder inga noteringar då öppna spisar belagts med eldningsförbud.
14. Yttertaket föranleder ingen notering och uppges vara bytt vid renoveringen 1996.
15. Skador i fasadens ytskikt är av mindre omfattning och bedöms kunna åtgärdas inom ramen för normalt löpande underhåll.
16. Fönstersnickerier har på många ställen sprucken och vittrad färg i nederkant, vilket bör åtgärdas inom de närmaste åren för att större och mera kostsamma skador längre fram skall undvikas. I samband därmed justeras andra småskador i fönstersnickerierna, som otätheter, rötfäcker o. likn.

5.

KOSTNADSANALYS

Enligt bilaga 1.

Vaxholm 2004-01-23
SCANTREX AB



Rolf Hallén
Byggingenjör SBR

Bilagor:

1. Kostnadsanalys
2. Teknisk beskrivning
3. Besiktningsnoteringar
4. Ritningar

