

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen

Brunfisken 24

i **Stockholm** kommun, betygas

Sundsvall **12,5** 20**04**

EKONOMISK PLAN

Charin Sandberg

för

Bostadsrättsföreningen Brunfisken 24

orgnr 716419-7696

upprättad den

2004-04-15

BRF Brunfisken 24 har ursprungligen registrerats hos Länsstyrelsen i Stockholm 1986-11-10

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Brunfisken 24 i Stockholms kommun med adress Majorsgatan 4-6, 114 47 Stockholm och Nybrogatan 37, 114 39 Stockholm, Stockholms län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten och efter att full insats erlagts. Beräknad tillträdesdag är 2004-04-30.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2004-04-15 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt. Vid denna tidpunkt var föreningen under namnändring från Brf Brunfisken 24 i Stockholm till Brf Brunfisken.

Tomt:

Tomtareal är 1 454 kvm. Tomten är ansluten till kommunens nät för fjärrvärme, vatten, avlopp och elektrisk kraft.



Stadsplan:

För fastigheten gäller stadsplan 0180-7526 fastställd 1976.

Byggnaden:

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 4/5 våningar mot Majorsgatan och 6 våningar mot Nybrogatan. Innergården är underbyggd med garage och överbyggd med butikslokaler.

Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1932 och 1937.

Fastigheten består av 48 st bostadslägenheter, varav:

27 st om 1 rum och ks/kv, c:a	885 m ²
16 st om 2 rum och kök, c:a	1 006 m ²
2 st om 3 rum och kök, c:a	174 m ²
2 st om 4 rum och kök, c:a	244 m ²
1 st om 6 rum och kök, c:a	199 m ²
med en total uthyrningsbar bostadsyta om	2 508 m ²

Fastigheten består av 5 stycken lokaler

1 Tandläkarpraktik	180 m ²
1 Varuhus	1 550 m ²
1 Kontor	120 m ²
2 Förråd	42 m ²
22 garageplatser	660 m ²
Total uthyrningsbar yta	2 552 m ²

Tax. värde:

Fastigheterna är åsatt typkod 321- Hyreshusenhet, bostäder och lokaler. Taxeringsvärde för år 2004 har ännu inte fastställts. Enligt lämnade uppgifter för förenklad fastighetstaxering 2004 har ett totalt taxeringsvärde beräknats till 77 400 000 kr fördelat mark bostad 23 800 000, byggnad bostad 14 000 000, mark lokal 22 800 000 och byggnad lokal 16 800 000.

Fastighetsskatt	Skattesats 0,5 % har använts för bostäder och skattesats 1,0 % för lokaler.
Förmånsskatter	Föreningen är oäkta och därför kommer både bostadsrättshavarna och föreningen att påföras förmånsskatt. Föreningen kan reducera förmånsskatten genom avskrivningar och reparationer. Bostadsrättshavarna kan reducera skatten genom gällande lätttnadsregler och reparationer i lägenheterna. Förmånsskatten för föreningen är avhängig av hur många som går med.
Brandförsäkring:	Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

Total anskaffningskostnad

Köpeskilling	106.500.000
Lagfart	1.597.500
Föreningsbildning	637.500
Dispositionsfond	11.600.000
Pantbrevskostnad	135.956
Total förvärvskostnad	120.470.956

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

GRUNDDATA OCH ANTAGANDEN

Inflation	Hyror och driftskostnader har beräknats stiga med en inflation om 2 %.
Taxeringsvärden och fastighetsskatt	Taxeringsvärden är beräknade enligt förenklad fastighetstaxering 2004 och därefter har taxeringsvärdena höjts med 2 % per år.
Driftskostnader	Dessa är budgeterade efter erfarenhetsvärden för utfall för liknande fastigheter.
Hyror för bostäder och lokaler	Dessa är upptagna enligt hyresaviseringslista som erhållits från föregående fastighetsägare.
Räntor	Räntesatser är de föreningen fått i offert från vald bank. Bundna räntor ligger fast under räntebindningstiden. Därefter har de vid förnyelsen höjts med 0,5 %.
Amortering	Enligt vald banks offert är lånen amorteringsfria de 5 första åren. Därefter har amortering lagts in enligt en amorteringsplan som erhållits från vald bank.



Dispositionsfond

Den är budgeterad efter gjord teknisk besiktning.

Känslighetsanalyser

Känslighetsanalys har gjorts genom att höja räntorna med ytterligare 0,5 % vid ränteförfallodag och höja inflationen till 2,5 %.

Resultatet finns som en bilaga till planen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten:

Beskrivning framgår av bilaga 1.

Lägenheter:

Beskrivning framgår av bilaga 1.

TABELL 1

BRF Brunfisken 24

OBS Föreningen är oäkta.

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Skatter *)	585 000	596 700	608 634	620 807	633 223	645 887	713 112
Bolagsskatt	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Försäkringar	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520
Fastighetsförvaltning inkl. arvoden till styrelse och revisorer	140 000	142 800	145 656	148 569	151 541	154 571	170 659
	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskötsel	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Städning	75 000	76 500	78 030	79 591	81 182	82 806	91 425
Vatten och avloppsavgifter	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520
Elström för belysning	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520
Renhållning	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520
Sotning	10 000	10 200	10 404	10 612	10 824	11 041	12 190
Kostnad för värme och varmvatten	500 000	510 000	520 200	530 604	541 216	552 040	609 497
Rep och diverse utgifter	373 000	380 460	388 069	395 831	403 747	411 822	454 685
	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnad för tot uthyrbar yta om 300 kr/kvm	1 518 000	1 548 360	1 579 327	1 610 914	1 643 132	1 675 995	1 850 434
Totalt löpande utgifter	2 303 000	2 345 060	2 387 961	2 431 720	2 476 355	2 521 882	2 763 545

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 38 i stadgarna med 0,3 %.	232 200	236 844	241 581	246 412	251 341	256 368	283 051
Totalt avsättning till fond	232 200	236 844	241 581	246 412	251 341	256 368	283 051

TABELL 2

BRF Brunfisken 24

OBS Föreningen är oäkta.

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	58 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000
Årsavgifter för bostadsrätter (enl tabell 3)	185 639	217 537	311 872	254 698	196 381	562 452	279 390
Hyror för bostäder och lokaler (enl tabell 3)	5 082 876	5 184 534	5 288 224	5 393 989	5 501 868	5 611 906	6 195 897
Summa inkomster:	5 326 515	5 431 070	5 629 096	5 677 687	5 727 250	6 203 357	6 504 387

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Räntor (enl. tabell 4)	2 791 315	2 849 166	2 999 554	2 999 554	2 999 554	3 149 554	3 098 328
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	275 554	359 463
Löpande utgifter (enl. tabell 1)	2 303 000	2 345 060	2 387 961	2 431 720	2 476 355	2 521 882	2 763 545
Avsättning till fonder (enl. tabell 1) (enl tabell 3)	232 200	236 844	241 581	246 412	251 341	256 368	283 051
Summa utgifter:	5 326 515	5 431 070	5 629 096	5 677 687	5 727 250	6 203 357	6 504 387

Inflationsantagande 2,00% per år

TABELL 3
OBS Föreningen är oäkta.
BRF Brunfisken 24

Lnr	Plan	Beskrivning	Typ	Brf	Ej brf	Andel	Insats	Hyror	Ars-					Ars-avgift/hyror 2014	
									yfa	yfa	%	2003	2004		2005
BOSTÄDER															
001	2 Tr	4 R o k	BOSTAD	125,0	0,0	5,2742	2 950 729		9 791	11 473	16 449	13 433	10 358	29 665	14 736
002	2 Tr	2 R o kv	BOSTAD	47,0	0,0	2,1447	1 185 435		3 981	4 666	6 689	5 463	4 212	12 063	5 992
003	3 Tr	3 R o k	BOSTAD	72,0	0,0	3,3512	1 852 629		6 221	7 290	10 451	8 535	6 581	18 849	9 363
004	3 Tr	3 R o k	BOSTAD	102,0	0,0	4,3368	2 423 943		8 051	9 434	13 525	11 046	8 517	24 392	12 117
005	4 Tr	4 R o k	BOSTAD	119,0	0,0	5,1718	2 882 759		9 601	11 251	16 129	13 172	10 156	29 089	14 449
006	4 Tr	2 R o k	BOSTAD	54,0	0,0	2,7042	1 982 644		5 020	5 883	8 434	6 888	5 311	15 210	7 555
007	5 Tr	6 R o k	BOSTAD	199,0	0,0	8,2987	4 649 796		15 406	18 053	25 881	21 137	16 297	46 676	23 186
008	5 Tr	1 R o kv	BOSTAD	25,0	0,0	1,4551	785 606		2 701	3 165	4 538	3 706	2 858	8 184	4 065
011	1 Tr	1 R o kv	BOSTAD	24,0	0,0	1,2643	617 404		2 347	2 750	3 943	3 220	2 483	7 111	3 532
012	1 Tr	1 R o kv	BOSTAD	26,0	0,0	1,3192	644 303		2 449	2 870	4 114	3 360	2 591	7 420	3 686
013	2 Tr	1 R o kv	BOSTAD	26,0	0,0	1,3799	673 885		2 562	3 002	4 304	3 515	2 710	7 761	3 855
014	2 Tr	1 R o k	BOSTAD	0,0	41,0			37 380		38 128	38 890	39 668	40 461	41 271	45 566
015	2 Tr	1 R o k	BOSTAD	35,0	0,0	1,8187	888 215		3 376	3 956	5 672	4 632	3 572	10 229	5 081
016	2 Tr	1 R o kv	BOSTAD	28,0	0,0	1,4374	701 983		2 668	3 127	4 483	3 661	2 823	8 085	4 016
017	2 Tr	1 R o k	BOSTAD	34,0	0,0	1,7868	872 624		3 317	3 887	5 573	4 551	3 509	10 050	4 992
018	3 Tr	1 R o kv	BOSTAD	26,0	0,0	1,3951	681 309		2 590	3 035	4 351	3 553	2 740	7 847	3 898
019	3 Tr	1 R o k	BOSTAD	41,0	0,0	2,0301	991 411		3 769	4 416	6 331	5 171	3 987	11 418	5 672
020	3 Tr	1 R o k	BOSTAD	35,0	0,0	1,8367	897 010		3 410	3 995	5 728	4 678	3 607	10 331	5 132
021	3 Tr	1 R o kv	BOSTAD	28,0	0,0	1,4058	686 563		2 610	3 058	4 384	3 581	2 761	7 907	3 928
022	3 Tr	1 R o k	BOSTAD	34,0	0,0	1,7514	855 320		3 251	3 810	5 462	4 461	3 439	9 851	4 893
031	1 Tr	2 R o k	BOSTAD	56,0	0,0	2,5128	1 227 157		4 665	5 466	7 837	6 400	4 935	14 133	7 021
032	1 Tr	2 R o k	BOSTAD	72,0	0,0	3,0031	1 466 615		5 575	6 533	9 366	7 649	5 898	16 891	8 390
033	1 Tr	2 R o k	BOSTAD	56,0	0,0	2,5128	1 227 157		4 665	5 466	7 837	6 400	4 935	14 133	7 021
034	1 Tr	1 R o kv	BOSTAD	27,5	0,0	1,3605	664 405		2 526	2 960	4 243	3 465	2 672	7 652	3 801
035	1 Tr	1 R o k	BOSTAD	0,0	36,0			31 092		31 714	32 348	32 995	33 655	34 328	37 901
036	1 Tr	2 R o k	BOSTAD	78,0	0,0	3,0555	1 478 571		5 672	6 647	9 529	7 782	6 000	17 186	8 537
037	1 Tr	1 R o k	BOSTAD	0,0	38,0			31 728		32 363	33 010	33 670	34 343	35 030	38 676
038	2 Tr	2 R o k	BOSTAD	0,0	59,0			47 736		48 691	49 665	50 658	51 671	52 704	58 190
039	2 Tr	2 R o k	BOSTAD	72,0	0,0	3,1269	1 527 094		5 805	6 802	9 752	7 964	6 141	17 587	8 736
040	2 Tr	2 R o k	BOSTAD	59,0	0,0	2,7121	1 324 528		5 035	5 900	8 458	6 908	5 326	15 254	7 577
041	2 Tr	1 R o k	BOSTAD	35,0	0,0	1,8187	888 215		3 376	3 956	5 672	4 632	3 572	10 229	5 081
042	2 Tr	1 R o k	BOSTAD	40,0	0,0	1,9782	1 266 112		3 672	4 303	6 169	5 038	3 885	11 126	5 527
043	2 Tr	2 R o k	BOSTAD	0,0	79,0			63 492		64 762	66 057	67 378	68 726	70 100	77 396

TABELL 3
OBS Föreningen är oäkta.
BRF Brunfisken 24

Lnr	Plan	Beskrivning	Typ	Bf	Ej bfr	Andel %	Insats	Hyror	Ars-avgift	Ars-avgift/hyror	2005	2006	2007	2008	2009	2014
				yta	yta						2005	2006	2007	2008	2009	2014
				m ²	m ²						avgift/hyror	avgift/hyror	avgift/hyror	avgift/hyror	avgift/hyror	avgift/hyror
BOSTÄDER																
044	2 Tr	1 R o k	BOSTAD	39,0	0,0	1,9463	950 521		3 613	4 234	6 070	4 957	3 822	10 947	5 438	
045	3 Tr	2 R o k	BOSTAD	59,0	0,0	2,7390	1 537 606		5 085	5 958	8 542	6 976	5 379	15 406	7 652	
046	3 Tr	2 R o k	BOSTAD	72,0	0,0	3,1579	1 542 170		5 862	6 870	9 849	8 043	6 202	17 762	8 823	
047	3 Tr	2 R o k	BOSTAD	59,0	0,0	2,7390	1 337 606		5 085	5 958	8 542	6 976	5 379	15 406	7 652	
048	3 Tr	1 R o k	BOSTAD	35,5	0,0	1,8528	904 834		3 440	4 031	5 778	4 719	3 639	10 421	5 177	
049	3 Tr	1 R o k	BOSTAD	0,0	40,0			33 780		34 456		35 145	36 565	37 296	41 178	
050	3 Tr	2 R o k	BOSTAD	79,0	0,0	3,3834	1 652 334		6 281	7 360	10 552	8 617	6 644	19 030	9 453	
051	3 Tr	1 R o k	BOSTAD	39,0	0,0	1,9656	959 944		3 649	4 276	6 130	5 006	3 860	11 056	5 492	
052	4 Tr	1 R o k	BOSTAD	36,0	0,0	1,9422	948 522		3 605	4 225	6 057	4 947	3 814	10 924	5 426	
053	4 Tr	2 R o k	BOSTAD	59,0	0,0	2,8464	1 390 089		5 284	6 192	8 877	7 250	5 590	16 010	7 953	
054	4 Tr	1 R o kv	BOSTAD	0,0	32,0			28 020		28 580		29 152	30 330	30 936	34 156	
055	4 Tr	1 R o k	BOSTAD	27,0	0,0	1,4706	718 202		2 730	3 199	4 586	3 746	2 868	8 271	4 109	
056	4 Tr	1 R o kv	BOSTAD	0,0	28,0			24 000		24 480		24 970	25 469	26 498	29 256	
057	4 Tr	2 R o k	BOSTAD	46,0	0,0	2,1836	1 066 395		4 054	4 750	6 810	5 562	4 288	12 282	6 101	
058	4 Tr	1 R o kv	BOSTAD	29,0	0,0	1,5306	747 499		2 841	3 330	4 774	3 898	3 006	8 609	4 276	
DELTOTAL årsavgifter				2155,0	353,0	100,000	52 049 144		185 641	217 537	311 872	254 699	196 381	562 452	279 390	
DELTOTAL bostadshyror							297 228			303 173	309 236	315 421	321 729	328 164	362 319	
LOKALER																
5001	Bv	0	0	0,0	1550,0			3 453 924		3 523 002	3 593 463	3 665 332	3 738 638	3 813 411	4 210 314	
5004	1 Tr	0	0	0,0	180,0			476 244		485 769	495 484	505 394	515 502	525 812	580 539	
5005	1 Tr	0	0	0,0	120,0			210 960		215 179	219 483	223 872	228 350	232 917	257 159	
3006	4 Tr	0	0	0,0	30,0			504		514	524	535	546	556	614	
3001	Tr	0	0	0,0	12,0			6 400		8 568	8 739	8 914	9 092	9 274	10 240	
400	Bv	0	0	0,0	660,0			635 616		648 328	661 295	674 521	688 011	701 771	774 812	
DELTOTAL lokalyror				0,0	2552,0	0,0	0	4 785 648	0	4 881 361	4 978 988	5 078 568	5 180 139	5 283 742	5 833 678	
TOTAL				2155,0	2905,0	100,000	52 049 144	5 082 876	185 641							

TABELL 4

BRF Brunfisken 24

OBS Föreningen är oäkta.

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader

	Lånebelopp	%	2004 Ränta	2005 Ränta	2006 Ränta	2007 Ränta	2008 Ränta	2009 Ränta	2014 Ränta
Ny bank	30 000 000	4,70	1 410 000	1 410 000	1 410 000	1 410 000	1 410 000	1 660 000	1 535 040
Ny bank	30 077 600	3,40	1 022 638	1 022 638	1 173 026	1 173 026	1 173 026	1 173 026	1 154 258
Ny bank	11 570 212	3,10	358 677	416 528	416 528	416 528	416 528	416 528	409 030
Totalt	71 647 812	3,90	2 791 315	2 849 166	2 999 554	2 999 554	2 999 554	3 149 554	3 098 328

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjd med 0,5 %

Amorteringar

	Amortering	Löptid år	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Ny bank	0	5	0	0	0	0	0	96 000	158 700
Ny bank	0	2	0	0	0	0	0	96 248	159 111
Ny bank	0		0	0	0	0	0	41 653	41 653
	0		0	0	0	0	0	41 653	0
Totalt	0		0	0	0	0	0	275 554	359 463

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

Extern finansiering

Lån i bank	71 647 812
Egenfinansiering	
Insatser och Upplåtelseavgifter	48 823 144
	0
Totalt	120 470 956

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	106 500 000
Lagfart	1 597 500
Pantbrevskostnad	135 956
Ombildningskostnader	637 500
Dispositionsfond	11 600 000
Totalt	120 470 956

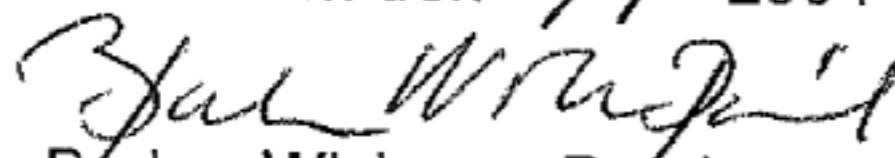


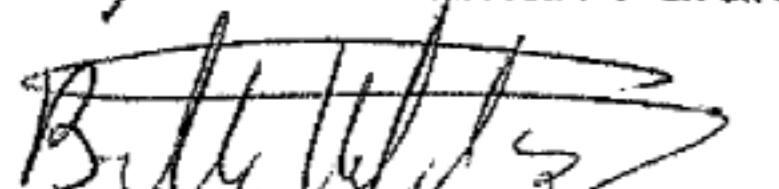
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Brunfisken 24

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

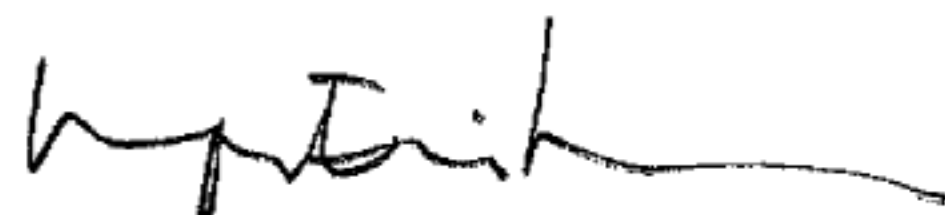
- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i **Brf Brunfisken 24** betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
- D De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E Upptagna lägenhetsytor baseras på den information som styrelsen erhållit från föregående fastighetsägare. Vissa lägenheter har kontrollmätts.

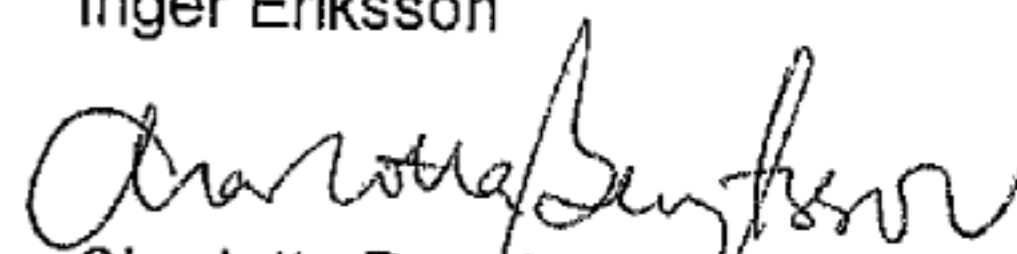
Stockholm den 15/4 2004


Barbro Wickman-Parak


Birgitta Hörnfeldt Spetz


Göran Lindkvist



Inger Eriksson



Charlotta Bengtsson


Ulrika Falk


Ulla

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:


Brian Forsgren


Carl-Erik Länki

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Brunfisken 24 i Stockholm (org nr 716419-7696), 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.

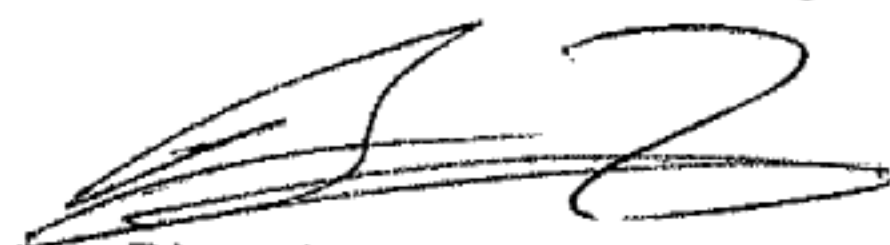
Vi har utöver planen tagit del av föreningens andelstalsberäkning, stadgar, registreringsbevis, ändringsanmälan till PRV, köpekontraktet för fastigheten, tekniskt besiktningsutlåtande, hyresdebiteringslistan och hyreskontraktet med Åhléns AB samt ett utdrag ur lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. I flerårsprognosen har föreningens inkomstskatt (bolagsskatt) schabloniserats p g a, att skatten som oäkta bostadsföretag är svår att prognostisera. Skatten är bl a beroende av redovisningen av reparationskostnader i de enskilda årens deklARATIONER.

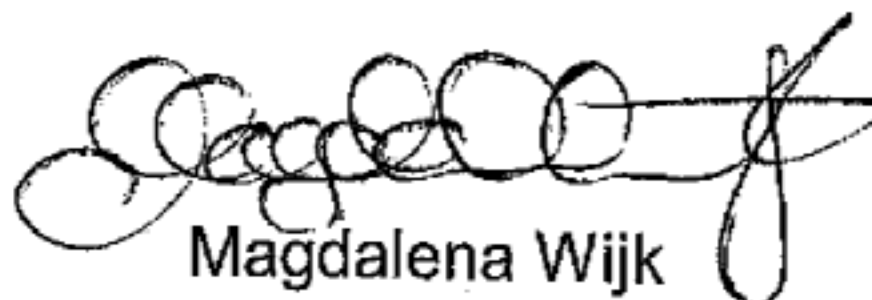
Vi vill upplysa om att Åhléns AB har sagt upp hyreskontraktet för villkorsändring. Köpekontraktet för fastigheten är villkorat av, att detta hyreskontrakt förlängs på oförändrade villkor, med undantag för hyresavtalets omsättningsklausul.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2004-04-15



Björn Isaksson



Magdalena Wijk

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

TABELL 1

BRF Brunfisken 24 Prognos; Ränta + 1%, Infl 2,5%

OBS Föreningen är oäkta.

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL.RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Skatter *)	585 000	599 625	614 616	629 981	645 731	661 874	748 849
Bolagsskatt	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Försäkringar	80 000	82 000	84 050	86 151	88 305	90 513	102 407
Fastighetsförvaltning inkl. arvoden till styrelse och revisorer	140 000	143 500	147 088	150 766	154 534	158 397	179 212
Fastighetsskötsel	0	0	0	0	0	0	0
Städning	100 000	102 500	105 063	107 689	110 381	113 141	128 008
Vatten och avloppsavgifter	75 000	76 875	78 797	80 767	82 786	84 856	96 006
Elström för belysning	80 000	82 000	84 050	86 151	88 305	90 513	102 407
Renhållning	80 000	82 000	84 050	86 151	88 305	90 513	102 407
Sotning	10 000	10 250	10 506	10 769	11 038	11 314	12 801
Kostnad för värme och varmvatten	500 000	512 500	525 313	538 445	551 906	565 704	640 042
Rep och diverse utgifter	373 000	382 325	391 883	401 680	411 722	422 015	477 472
	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnad för tot uthyrbar yta om 300 kr/kvm	1 518 000	1 555 950	1 594 849	1 634 720	1 675 588	1 717 478	1 943 168
Totalt löpande utgifter	2 303 000	2 355 575	2 409 464	2 464 701	2 521 319	2 579 351	2 892 018

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 38 i stadgarna med 0,3 %.	232 200	238 005	243 955	250 054	256 305	262 713	297 236
Totalt avsättning till fond	232 200	238 005	243 955	250 054	256 305	262 713	297 236

TABELL 2

BRF Brunfisken 24 Prognos; Ränta + 1%, Infl 2,5%

OBS Föreningen är oäkta.

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	58 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000	29 000
Årsavgifter för bostadsrätter (enl tabell 3)	185 639	261 649	492 016	419 847	345 873	845 604	463 925
Hyror för bostäder och lokaler (enl tabell 3)	5 082 876	5 209 948	5 340 197	5 473 702	5 610 544	5 750 808	6 506 511
Summa inkomster:	5 326 515	5 500 597	5 861 213	5 922 548	5 985 417	6 625 411	6 999 436

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Räntor (enl. tabell 4)	2 791 315	2 907 017	3 207 793	3 207 793	3 207 793	3 507 793	3 450 720
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	275 554	359 463
Löpande utgifter (enl. tabell 1)	2 303 000	2 355 575	2 409 464	2 464 701	2 521 319	2 579 351	2 892 018
Avsättning till fonder (enl. tabell 1) (enl tabell 3)	232 200	238 005	243 955	250 054	256 305	262 713	297 236
Summa utgifter:	5 326 515	5 500 597	5 861 213	5 922 548	5 985 417	6 625 411	6 999 436

Inflationsantagande 2,50% per år

TABELL 3
OBS Föreningen är oäkta.
BRF Brunfisken 24 Prognos; Ränta + 1%, Infl 2,5%

Lnr	Plan	Beskrivning	Typ	Brf	Ej brf	Andel	Insats	Hyror	2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2014	
									yta	m ²	avgift	avgift/hyror	avgift/hyror	avgift/hyror	avgift/hyror	avgift/hyror	avgift/hyror	avgift/hyror	avgift/hyror	avgift/hyror	avgift/hyror	avgift/hyror	avgift/hyror	avgift/hyror
BOSTÄDER																								
001	2 Tr	4 R o k	BOSTAD	125,0	0,0	5,2742	2 950 729		9 791	13 800	25 950	22 144	18 242	44 599	24 468									
002	2 Tr	2 R o kv	BOSTAD	47,0	0,0	2,1447	1 185 435		3 981	5 612	10 552	9 004	7 418	18 136	9 950									
003	3 Tr	3 R o k	BOSTAD	72,0	0,0	3,3512	1 852 629		6 221	8 768	16 488	14 070	11 591	28 338	15 547									
004	3 Tr	3 R o k	BOSTAD	102,0	0,0	4,3368	2 423 943		8 051	11 347	21 338	18 208	15 000	36 672	20 120									
005	4 Tr	4 R o k	BOSTAD	119,0	0,0	5,1718	2 882 759		9 601	13 532	25 446	21 714	17 888	43 733	23 993									
006	4 Tr	2 R o k	BOSTAD	54,0	0,0	2,7042	1 982 644		5 020	7 076	13 305	11 353	9 353	22 867	12 545									
007	5 Tr	6 R o k	BOSTAD	199,0	0,0	8,2987	4 649 796		15 406	21 713	40 831	34 842	26 703	70 174	38 500									
008	5 Tr	1 R o kv	BOSTAD	25,0	0,0	1,4551	785 606		2 701	3 807	7 159	6 109	5 033	12 304	6 751									
011	1 Tr	1 R o kv	BOSTAD	24,0	0,0	1,2643	517 404		2 347	3 308	6 221	5 308	4 373	10 691	5 865									
012	1 Tr	1 R o kv	BOSTAD	26,0	0,0	1,3192	644 303		2 449	3 452	6 491	5 539	4 563	11 155	6 120									
013	2 Tr	1 R o kv	BOSTAD	26,0	0,0	1,3799	673 885		2 562	3 610	6 789	5 793	4 773	11 668	6 402									
014	2 Tr	1 R o k	BOSTAD	0,0	41,0			37 380		38 315	39 272	40 254	41 261	42 292	47 850									
015	2 Tr	1 R o k	BOSTAD	35,0	0,0	1,8187	888 215		3 376	4 759	8 948	7 636	6 290	15 379	8 437									
016	2 Tr	1 R o kv	BOSTAD	28,0	0,0	1,4374	701 983		2 668	3 761	7 072	6 035	4 972	12 155	6 668									
017	2 Tr	1 R o k	BOSTAD	34,0	0,0	1,7868	872 624		3 317	4 675	8 791	7 502	6 180	15 109	8 289									
018	3 Tr	1 R o kv	BOSTAD	26,0	0,0	1,3951	681 309		2 590	3 650	6 864	5 857	4 825	11 797	6 472									
019	3 Tr	1 R o k	BOSTAD	41,0	0,0	2,0301	991 411		3 769	5 312	9 988	8 523	7 022	17 167	9 418									
020	3 Tr	1 R o k	BOSTAD	35,0	0,0	1,8367	897 010		3 410	4 806	9 037	7 711	6 353	15 531	8 521									
021	3 Tr	1 R o kv	BOSTAD	28,0	0,0	1,4056	686 563		2 610	3 678	6 917	5 902	4 862	11 887	6 522									
022	3 Tr	1 R o k	BOSTAD	34,0	0,0	1,7514	855 320		3 251	4 583	8 617	7 353	6 058	14 810	8 125									
031	1 Tr	2 R o k	BOSTAD	56,0	0,0	2,5128	1 227 157		4 665	6 575	12 363	10 550	8 691	21 248	11 658									
032	1 Tr	2 R o k	BOSTAD	72,0	0,0	3,0031	1 466 615		5 575	7 858	14 776	12 608	10 387	25 394	13 932									
033	1 Tr	2 R o k	BOSTAD	56,0	0,0	2,5128	1 227 157		4 665	6 575	12 363	10 550	8 691	21 248	11 658									
034	1 Tr	1 R o kv	BOSTAD	27,5	0,0	1,3605	664 405		2 526	3 560	6 694	5 712	4 706	11 504	6 312									
035	1 Tr	1 R o k	BOSTAD	0,0	36,0			31 092		31 869	32 666	33 483	34 320	35 178	39 800									
036	1 Tr	2 R o k	BOSTAD	78,0	0,0	3,0555	1 478 571		5 672	7 995	15 034	12 828	10 568	25 837	14 175									
037	1 Tr	1 R o k	BOSTAD	0,0	38,0			31 728		32 521	33 334	34 168	35 022	35 897	40 615									
038	2 Tr	2 R o k	BOSTAD	0,0	59,0			47 736		48 929	50 153	51 406	52 692	54 009	61 106									
039	2 Tr	2 R o k	BOSTAD	72,0	0,0	3,1269	1 527 094		5 805	8 182	15 385	13 128	10 815	26 441	14 506									
040	2 Tr	2 R o k	BOSTAD	59,0	0,0	2,7121	1 324 528		5 035	7 096	13 344	11 387	9 380	22 934	12 582									
041	2 Tr	1 R o k	BOSTAD	35,0	0,0	1,8187	888 215		3 376	4 759	8 948	7 636	6 290	15 379	8 437									
042	2 Tr	1 R o k	BOSTAD	40,0	0,0	1,9782	1 266 112		3 672	5 176	9 733	8 305	6 842	16 728	9 177									
043	2 Tr	2 R o k	BOSTAD	0,0	79,0			63 492		65 079	66 706	68 374	70 083	71 835	81 275									

TABELL 3

OBS Föreningen är oäkta.

BRF Brunfisken 24 Prognos; Ränta + 1%, Infl 2,5%

Lnr	Plan	Beskrivning	Typ	Bf	Ej bnf	Andel	Insats	Hyror	2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2014		
									yfa	m ²	avgift	Ars-avgift/hyror	avgift	Ars-avgift/hyror	avgift	Ars-avgift/hyror	avgift	Ars-avgift/hyror	avgift	Ars-avgift/hyror	avgift	Ars-avgift/hyror	avgift	Ars-avgift/hyror	avgift
BOSTÄDER																									
044	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	39,0	0,0	1,9463	950 521		3 613	5 092	9 576	8 171	6 732	16 458	9 029										
045	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	59,0	0,0	2,7390	1 537 606		5 085	7 167	13 476	11 500	9 473	23 161	12 707										
046	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	72,0	0,0	3,1579	1 542 170		5 862	8 263	15 537	13 258	10 922	26 703	14 650										
047	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	59,0	0,0	2,7390	1 337 606		5 085	7 167	13 476	11 500	9 473	23 161	12 707										
048	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	35,5	0,0	1,8528	904 834		3 440	4 848	9 116	7 779	6 408	15 667	8 596										
049	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	0,0	40,0			33 780																	
050	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	79,0	0,0	3,3834	1 652 334		6 281	8 853	16 647	14 205	11 702	28 610	15 696										
051	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	39,0	0,0	1,9656	959 944		3 649	5 143	9 671	8 253	6 798	16 621	9 119										
052	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	36,0	0,0	1,9422	948 522		3 605	5 082	9 556	8 154	6 718	16 423	9 010										
053	4 Tr	2 Rok	BOSTAD	59,0	0,0	2,8464	1 390 089		5 284	7 448	14 005	11 951	9 845	24 069	13 205										
054	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	0,0	32,0			28 020																	
055	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	27,0	0,0	1,4706	718 202		2 730	3 848	7 236	6 174	5 086	12 435	6 822										
056	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	0,0	28,0			24 000																	
057	4 Tr	2 Rok	BOSTAD	46,0	0,0	2,1836	1 066 395		4 054	5 713	10 744	9 168	7 552	18 465	10 130										
058	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	29,0	0,0	1,5306	747 499		2 841	4 005	7 531	6 426	5 294	12 943	7 101										
DELTOTAL årsavgifter				2155,0	353,0	100,000	52 049 144		185 641	261 649	492 016	419 847	345 873	845 605	463 926										
DELTOTAL bostadshyror								297 228		304 659	312 275	320 082	328 084	336 286	380 477										
LOKALER																									
5001	Bv	0	0	0,0	1550,0	MP		3 453 924		3 540 272	3 628 779	3 719 498	3 812 486	3 907 798	4 421 315										
5004	1 Tr	0	0	0,0	180,0	MP		476 244		488 150	500 364	512 863	525 684	538 826	609 633										
5005	1 Tr	0	0	0,0	120,0	MP		210 960		216 234	221 640	227 181	232 860	238 682	270 047										
3006	4 Tr	0	0	0,0	30,0	MF		504		517	530	543	556	570	645										
3001	Tr	0	0	0,0	12,0	MF		8 400		8 610	8 825	9 046	9 272	9 504	10 753										
400	Bv	0	0	0,0	660,0	15/22 MP		635 616		651 506	667 794	684 489	701 601	719 141	813 642										
DELTOTAL lokallhyror				0,0	2552,0	0,0	0	4 785 648	0	4 905 289	5 027 921	5 153 619	5 282 460	5 414 521	6 126 034										
TOTAL				2155,0	2905,0	100,000	52 049 144	5 082 876	185 641																

TABELL 4

BRF Brunfisken 24 Prognos; Ränta + 1%, Infl 2,5%

OBS Föreningen är oäkta.

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader

			2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
	Lånebelopp	%	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta
Ny bank	30 000 000	4,70	1 410 000	1 410 000	1 410 000	1 410 000	1 410 000	1 710 000	1 682 640
Ny bank	30 077 600	3,40	1 022 638	1 022 638	1 323 414	1 323 414	1 323 414	1 323 414	1 302 240
Ny bank	11 570 212	3,10	358 677	474 379	474 379	474 379	474 379	474 379	465 840
Totalt	71 647 812	3,90	2 791 315	2 907 017	3 207 793	3 207 793	3 207 793	3 507 793	3 450 720

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjd med 1 %

Amorteringar

	Amortering	Löptid år	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Ny bank	0	5	0	0	0	0	0	96 000	158 700
Ny bank	0	2	0	0	0	0	0	96 248	159 111
Ny bank	0		0	0	0	0	0	41 653	41 653
	0		0	0	0	0	0	41 653	0
Totalt	0		0	0	0	0	0	275 554	359 463

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

Extern finansiering

Lån i bank	71 647 812
Egenfinansiering	
Insatser och Upplåtelseavgifter	48 823 144
	0
Totalt	120 470 956

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	108 600 000
Lagfart	1 597 500
Pantbrevskostnad	135 956
Ombildningskostnader	637 500
Dispositionsfond	11 600 000
Totalt	120 470 956

2003-12-09

BESKRIVNING

Besiktningen utfördes 2003-12-02

Vid detta tillfälle besågs 10 st lägenheter, 1 st kontor, del av varuhus, källare och vindar

Besiktningen och utlåntagandet är avsett att ligga till grund för den blivande ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Brunfisken 24, org nr 716419-7696

Beskrivningen avser endast vid besiktningstillfället tillgängliga delar av byggnaden, och är ej av den omfattningen, att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning, aluminatcementkontroll eller annan mätning.

Närvarande vid besiktningen:

Inger Eriksson, Brf Brunfisken 24
Barbro Wickman, Brf Brunfisken 24
Anders Söderstedt, Bostads AB Drott
Joachim Pelles, Catella AB
Örjan Forsgren, Galären AB
Hans Biverståhl, Storstaden Värdering AB

OBJEKT

	Brunfisken 24
Adress	Majorsgatan 4-6, Nybrogatan 37
Stadsdel	Östermalm
Kommun	Stockholm
Ägare	Fabege Fastigheter AB, 556051-1494
Uppdragsgivare	Brf Brunfisken 24
Beställare	Galären AB

POSTADRESS:	TELEFON:	TELEFAX:	ORG.NR:	BANKGIRO:	POSTGIRO:
Box 5099 121 16 Johanneshov	08-39 88 00	08-91 50 39	556107-4963	5378-9673	13 91 60-6

TOMT

Äganderätt

Areal

1.454 kvm

Gällande plan-
bestämmelser

Stadsplan fastställd 1976-04-06
(aktbeteckning 0180-7526)

Vatten/avlopp

Anslutet till kommunens nät

Läge

Välbelägen vid Östermalmstorg och allmänna kommunikationer
såsom T-bana, bussar samt finns butiker och kommunal service i
objektets omedelbara närhet

BYGGNAD

Hyreshus av sten i 4/5 mot Majorsgatan och 6 våningar mot
Nybrogatan med överbyggd och underbyggd gård samt med
källareutrymmen och förrådsvindar

Byggnadsår

1932 och 1937

Lägenhetsyta

Bostäder 48 st	2.508 kvm
Lokaler 5 st	<u>1.892</u> kvm
Totalt	4.400 kvm (exkl garageytor)

Ytorna är uppgivna och är ej kontrollerade av oss

Standard

Modern

Källarutrymmen

El-central, värmecentral, tvättstuga, garage, uthyrda lokaler
Soprum belägna i entréplan

Vind

Hissmaskinrum, lägenhetsförråd, fläktrum, tvättstuga

Undergrund

Berg (enligt byggnadslovansökan)

Grundläggning

Grundmurar



Grundmurar	Betong
Stomme	Tegel
Bjälklag (våningar)	Betong
Bjälklag (källare)	Betong
Yttertak	Kopparplåt/målad plåt
Fönsterbleck	Kopparplåt/målad plåt
Stuprör	Kopparplåt/målad plåt
Fasadbehandling gata	Puts, mindre del natursten
Fasadbehandling gård	Puts
Gårdsbeläggning	Gummiduk
Balkonger/altaner	Beläggning av betong/asfalt, räcken av målad smide
Fönster	2-glas
Trapphus	3 st med beläggningar av marmor, målade väggar, handledare av trä, el-portstängning, automatiskt reglerat trapplyse
Portar/dörrar	Entréportar i lättmetall/trä Källardörrar i stål Vindsdörr i stål Gårdsdörr i trä Garagedörr i lättmetall Lägenhetsdörrar i trä



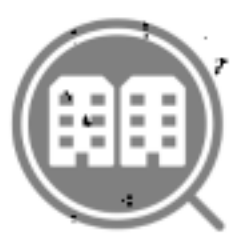
Hiss		2 st för 3 personer 1 st för 4 personer 1 st varuhiss för max 3000 kg 1 st soptransporthiss för max 200 kg Besiktigade i juni 2003, nästa före juli 2004
Inv väggbehandling		Sedvanlig målningsbehandling
Inv takbehandling		” ”
Golvbeläggningar		Parkett i vardagsrum Parkett i sovrum Parkett/marmor i hall Plastmatta i kök Parkett/Plastmatta i varuhus Parkett i kontor Betong i källare/garage
Köksinredning		Med rostfria diskbänkar, gasspisar, kyl/frysenheter, delvis endast kylskåp, delvis köksfläkt, (kolfilter), diverse skåp- och bänkinredning med målade luckor, kokvrå i vissa lägenheter De besiktigade lägenheterna har huvudsakligen en äldre standard från 1930-talet med under årens lopp bytta hushållsmaskiner. Några kök är renoverade med moderna skåpsnickerier under 1970/1980 och 1990-talet
Badrum	golv väggar inredning standard	Klinkerplattor/plastmatta Kakel/målade Inbyggda badkar/dusch, tvättställ, wc-stol, delvis handdukstork Huvudsakligen äldre från 1930-talet, några renoverade under senare år
Toalett	golv väggar inredning	Klinkerplattor Målade Tvättställ, wc-stol
Tvättstuga utr		Belägen på vindsplanet i Majorsgatan 4 1 st tvättmaskin, Wascator W365 H från år 2000 1 st torktumlare, Völund Minor 2 2 st tvättlådor i emalj 1 st elmangel, Thebeco Betonggolv och målade väggar

Tvättstuga utr	Belägen i källaren i Majorsgatan 6 2 st tvättmaskiner, Miele WS 5425 (troligtvis äldre maskiner) 1 st centrifug, E-lux 1 st tvättlåda i emalj Torkrum med avfuktare, Anti-Fukt Betonggolv och målade väggar
Uppvärmning	Centralvärmeanläggning genom varmvattenradiatorer från egen undercentral för fjärrvärme
Undercentral	Fjärrvärmecentral belägen i källaren med 2 st värmeväxlare från 1970-talet, (Parca), cirkulationspumpar, (Vadstena), automatik och reglerutrustning, (TA 229W och 230U), expansionskärl från 1995, (Hydrotex)
Ventilation	Självdrag/mekanisk
Sophantering	Sopnedkast för hushållssopor till soprum med säckväxlare belägna vid trapphusens entréer Plats för grovsopor i utrymme i källarplanet
Installationer	Vatten och avlopp, växelström, kodlås, kabel-tv, (UPC)
Eldstäder	Öppna spisar i 2 st lägenheter
Allmänt	Enligt byggnadsnämndens arkivhandlingar har ansökan om byggnadslov för nybyggnad inlämnats 22 september 1931 på ritningar upprättade av arkitekt Knut Nordenskjöld. Byggnadslov erhöles den 1932-11-26. Byggnadslovansökningar som har skett under årens lopp visas i separat bilaga. Vid samtal med Mats Häggman hos Otis Hiss som sköter servicen på hissarna, framkom att hissarna är bra förutom hissen i Majorsgatan 4 som är av äldre datum. Han bedömer kostnaden för reovering av hissen till ca 175-200.000 kronor Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK-besiktning) pågår och skall enligt uppgift från ägarens ombud, utföras och bekostas av säljaren, innan föreningens tillträde vid köp av fastigheten



Bedömda reparationer

Yttertak	Skrapning och målning/vid behov byte av vissa delar på yttertakens plåt på Majorsgatan 6
Fasader	Putslagning vid altaner mot Majorsgatan och mot gården samt vid några piskbalkonger
Balkonger	Ny beläggning på altaner mot Majorsgatan 6 och mot gården
Gård	Ingen notering, förutom kontinuerlig kontroll av beläggning och anslutningar mot vägg, lanterniner och gårdsbrunnar
Fönster	Renovering av fönstersnickerier i erforderlig omfattning
Dörrar	Justering/målning av portar/dörrar i erforderlig omfattning
Allmänna utrymmen	Målning av 3 trapphus, källare/vindar i erforderlig omfattning. Ny slipsats på vissa delar av betonggolv i garage
OVK-besiktning	Ingen notering
Hiss	Renovering av en hiss enligt ovan
Tvättstuga	Renovering av 2 st tvättstugor med nya maskiner i erforderlig omfattning samt klinkerplattor på golv och kakel på väggar
Värme/pannrum	Modernisering/byte av äldre utrustning i undercentralen för fjärrvärme. Byte av äldre stamventiler i källare samt äldre radiatorventiler i några lägenheter
Elinstallationer	Nya stigareledningar, kontakter, strömbrytare mm i lägenheter samt byte av äldre trådar/brytare mm i källare och vindar
Va-stammar	Byte av va-stammar i badrum, kök och toaletter



Badrum Rivning av äldre inbyggda badkar nya klinkergolv, kakel med nya fuktisoleringar samt inredningar i erforderlig omfattning efter stambyte

Övrigt Övrigt underhåll, oförutsett och ej specificerat

Kostnaden för ovanstående arbeten har vi bedömt ej överstiga 10.000.000 kronor inklusive moms

Anmärkning Kostnaderna ovan har bedömts av oss genom erfarenhetsmässiga beräkningar. Någon offert eller anbudsförfrågan har således inte legat till grund för våra bedömningar

BESIKTNINGSMANNENS OMDÖME

Planlösning	Mycket god/god
Standard	Modern/äldre
Bostadsläge	Mycket gott
Lokalläge	Mycket gott
Underhållsskick inre	Gott/normalt/behov av stambyte
Underhållsskick yttre	Gott/normalt

STORSTADEN VÄRDERING AB


Hans Biverstahl
Byggingenjör SBR
Auktoriserad värderingsman