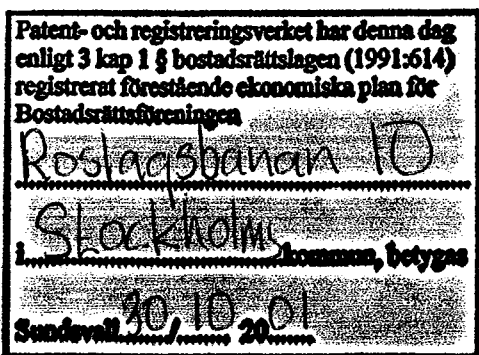


EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSLAGSBANAN 10

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftkostnader
 - c) Fastighetsskatt
 - d) Fondavsättningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/lägenhetsregister i vilket redovisas; lägenhetsarea, andelstal, insatser, årsavgifter och hyror.
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
11. Intyg enligt 3 kap, 2 § bostadsrättslagen
12. Underhållsbehov



Christina Ullmark

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av:
SBC Bostad AB
Jur kand Tom E:son Bergqvist
Box 1353, 111 83 Stockholm
Tfn 08-7757200

48 12

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 10, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 2000-09-27 med organisationsnummer 769606-1733, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under november/december 2001. Då lägenheterna upplåtes till hyresgästerna har tillträde av lägenheterna redan skett.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Roslagsbanan 10
Adress	Valhallavägen 65, 114 27 Stockholm
Kommundel	Östermalm
Kommun	Stockholm
Tomt	676 m ² , slutet innerstadskvarter.
Stadsplan	1930-04-11 nr 0180-689A 1968-07-16 nr 0180-6908
Byggnad	
Byggnadstyp	Flerbostadshus, gatuplan + 5 våningar och vind.
Byggnadsår	1934.
Värdeår	1934.
Bruksarea (bostäder) " (lokaler)	1 605 m ² 446 m ² .
Antal lägenheter	34 st
Lokaler	5 st.
Garage	Saknas.

148
u

Diverse

Undergrund	Berg
Grund	Betongmurar till berg
Ytterväggar	Tegel
Bjälklag	Betong
yttertak	Tegel
Fasader	Puts
Fönster	Kopplade 2-glas samt delvis 3-glas mot gata
Balkonger	Betong med räcken av lättmetall
Trapphus	Betong, trapplop och våningsplan belagda med marmor
Uppvärmning	Vattenburet system, fjärrvärme med undercentral i gatuplan. Anslutet 1998.
Ventilation	Självdraagsventilation
Hiss	Hiss för tre personer, äldre installation, äldre hissmaskineri
Tvättstuga	Gemensam tvättstuga i gatuplan
Sophantering	Sopnedkast till soprum i gatuplan med sopkarusell
Gård	Asfalterad gård, taklanternin för lokaler
Övrigt	El samt vatten och avlopp från/till stadens nät. kabel-TV, portkod.
Lägenhetsutrustning	
Kök	Gasspis, kylskåp, rostfri diskbänk. Målad skåpinredning från början av 1970-talet.
Badrum	WC, tvättställ, badkar Golv: Klinker Väggar 10 skift kakel + målat Övrigt Äldre standard
	Öppna spisar i två lägenheter.

Gemensamma utrymmen

Källarvåning

Saknas.
Kulvertgång med rörinstallationer finns under byggnaden.

Gatuplan

Trapphusentré, cykelrum, grovsoprum, tvättstuga, mangelrum.

Vind

Vindsförråd
Hissmaskinrum

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är ej skyldig ingå i gemensamhetsanläggning.

Servitut

Saknas.

3. FÖRSÄKRING

Fastigheten är till fullvärde försäkrad och föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

3/12

4 Taxeringsvärde 2002,beräknat

Bostäder	15 096 000	Bostäder	Byggnad	Mark
Lokaler	3 162 000	Lokaler	7 992 000	7 104 000
SUMMA	18 258 000		1 697 000	1 465 000
			9 689 000	8 569 000

5 Förvärvskostnader

Köpeskilling	32 500 000
Lagfart	487 500
Pantbrevsuttag*	38 260
Omb- bes.kostnad	257 500
Reparationsfond	4 437 500
SUMMA	37 720 760

6 Finansieringsplan

	Kapitalskuld	Räntesats***	Ränta	Amortering
Ny långgivare	12 000 000	5,25%	630 000	0
SUMMA	12 000 000		630 000	0
Insatser	25 720 760			
SUMMA	37 720 760			

***Fören avser att låna upp till såväl rörlig som bunden rta med en snittrta om högst 5,25%

7 Årliga kostnader

	År 1	År 2	År 3
Kapitalkostnader			
Räntekostnad	630 000 ✓	630 000	630 000
Amorteringar	0	0	0

Skatter

Fast skatt, bostad	75 480
Fast skatt, lokal	31 620
Inkomstskatt	0

Fondavsättningar

Fond för yttre underhåll**	54 774 ✓
----------------------------	----------

Driftskostnader****	513 000 ✓
---------------------	-----------

Summa 1 304 874

8 Årliga intäkter

Lokalhyror	267 205 ✓
Bost hyror	170 628 ✓

Årsavgifter	867 041 ✓
-------------	-----------

Summa 1 304 874

**** Driftskostnader

Bost:1605 kvm a 250kr/kvm

Lokaler:446 kvm a 250kr/kvm

* Pantbrev om 10087000 kr är uttagna

**Fondavs. enl. stadgar 0,3% av fasth. tax.värde

SS
L

9 Lägenhetsregister

Lgh nr	Våning	Yta	Insats deltagare	Insats alla	Andelstal deltagare	Andelstal alla	Årsavgift år	Årsavg/ mån	Hyra (ej med)
A,Butik		30							27 300
B,Butik		28							40 914
C,Butik		23							20 276
D,Butik		57							36 819
E,Industri		240							119 696
Lager, 2st		68							22 200
Summa lokaler mm		446							267 205
1	Bv	23	403 060	403 060	1,57	1,36	13 587	1 132	0
2	Bv	27	473 157	473 157	1,84	1,59	15 950	1 329	0
3	Bv	31	543 255	543 255	2,11	1,83	18 313	1 526	0
4	Bv	46	806 120	806 120	3,13	2,71	27 174	2 265	0
5	Bv	75	1 314 326	1 314 326	5,11	4,42	44 306	3 692	0
6	Bv	31	543 255	543 255	2,11	1,83	18 313	1 526	0
7	1	35	626 265	626 265	2,43	2,11	21 111	1 759	0
8	1	75	1 341 996	1 341 996	5,22	4,52	45 238	3 770	0
9	1	46	0	823 091	0,00	2,77	0	0	37 637
10	1	31	554 692	554 692	2,16	1,87	18 699	1 558	0
11	1	46	823 091	823 091	3,20	2,77	27 746	2 312	0
12	1	75	1 341 996	1 341 996	5,22	4,52	45 238	3 770	0
13	1	35	626 265	626 265	2,43	2,11	21 111	1 759	0
14	2	35	645 634	645 634	2,51	2,17	21 764	1 814	0
15	2	75	1 383 501	1 383 501	5,38	4,66	46 638	3 886	0
16	2	46	848 547	848 547	3,30	2,86	28 604	2 384	0
17	2	31	571 847	571 847	2,22	1,92	19 277	1 606	0
18	2	46	0	848 547	0,00	2,86	0	0	37 637
19	2	75	1 383 501	1 383 501	5,38	4,66	46 638	3 886	0
20	2	35	645 634	645 634	2,51	2,17	21 764	1 814	0
21	3	35	665 003	665 003	2,59	2,24	22 417	1 868	0
22	3	75	0	1 425 006	0,00	4,80	0	0	57 717
23	3	46	874 004	874 004	3,40	2,94	29 462	2 455	0
24	3	31	589 003	589 003	2,29	1,98	19 855	1 655	0
25	3	46	874 004	874 004	3,40	2,94	29 462	2 455	0
26	3	75	1 425 006	1 425 006	5,54	4,80	48 037	4 003	0
27	3	35	665 003	665 003	2,59	2,24	22 417	1 868	0
28	4	35	677 916	677 916	2,64	2,28	22 852	1 904	0
29	4	75	1 452 676	1 452 676	5,65	4,89	48 969	4 081	0
30	4	46	0	890 975	0,00	3,00	0	0	37 637
31	4	31	600 439	600 439	2,33	2,02	20 241	1 687	0
32	4	46	890 975	890 975	3,46	3,00	30 035	2 503	0
33	4	75	1 452 676	1 452 676	5,65	4,89	48 969	4 081	0
34	4	35	677 916	677 916	2,64	2,28	22 852	1 904	0
		1605	25 720 760	29 708 379	100,00	100,00	867 041		170 628

Handwritten initials or signature.

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

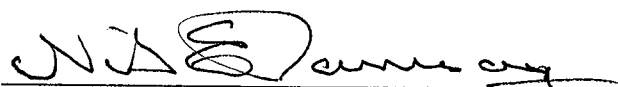
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bilaga. Kostnaden härför avses att finansieras genom upptagande av lån i föreningen samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärds tidpunkten.

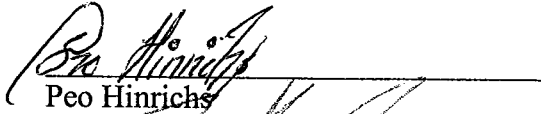
- D. Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Stockholm 2001-10-07

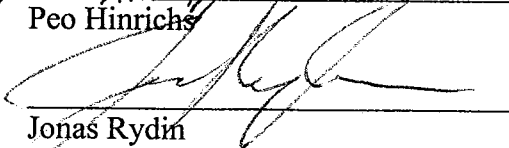
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ROSLAGSBANAN 10



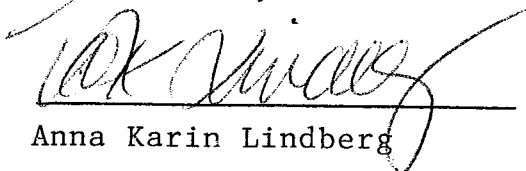
Nils Ekenman



Peo Hinrichs



Jonas Rydin



Anna Karin Lindberg



Jaana Halmetoja



~~Anna Karin Lindberg~~ Helena Jämsbrink



Björn Samuelsson

Bilaga

11. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Roslagsbanan 10 med adress Valhallavägen 65, 114 27 Stockholm, får härmed avge följande intyg.

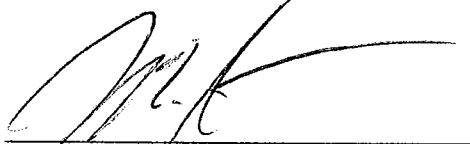
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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.

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

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

Stockholm 2001-10-10



Advokat Joakim Grönwall
Delta Advokatbyrå AB
Box 13007
103 01 Stockholm



Jur kand Kjell Karlsson
Delta Advokatbyrå AB
Box 13007
103 01 Stockholm

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

UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING

Besiktningsprotokollet avses utgöra bilaga till ekonomisk plan för bostadsrättsförening vid eventuell förvärv.

Fastighet

Beteckning: Roslagsbanan 10
Adress: Valhallavägen 65, 114 27 Stockholm
Kommundel: Engelbrekts församling, östermalm
Ägare: Diligentia Stockholm AB, Skandia Fastighet AB
Kontaktperson: ----
Förvaltare: ----
Upplåtelseform: Äganderätt

Beställare

Namn: Brf Roslagsbanan 10
c/o Peo Hinricks
Adress: Valhallavägen 65
114 27 Stockholm
Kontaktperson: Peo Hinricks

Köpare


Namn: Brf Roslagsbanan 10
Kontaktperson: Peo Hinricks, 08-612 10 57
Ombud: SBC, Tom E:son Bergqvist

8. UNDERHÅLLSBEHOV

1. Samtliga lägenheter är ej besiktigade men genomsnittet för besiktigade lägenheter anses representativt för hela byggnaden. Underhållet i lägenheterna kan betecknas som ordinärt.
2. Brister inom respektive lägenheter vad avser ytskikt berör föreningen endast i de fall lägenheten kvarstår som hyresrätt.
3. Genomsnittliga köket har skåpinredning från 1970-talet. Löpande underhåll.
4. Badrum och WC-rum har olika standard. Behov av totalrenovering i samband med stambyte.
5. Avloppsstammar/vattenledningar. Behov av totalt utbyte inkl, VA i kulvertgång under byggnaden.
6. Radiatorer/värmesystem. Relativt nyanslutet till fjärrvärme. Översyn och kontroll av radiatorer och ledningar.
7. Elinstallationer. Allmänt äldre elinstallationer i behov av utbyte.
8. Ventilation. Självdragsventilation. Ingen åtgärd.
9. Tvättstuga. Ingen åtgärd, löpande underhåll och på sikt utbyte av maskiner.
10. Källare, finns ej
11. Vind, ingen åtgärd, löpande underhåll
12. Hissar, på sikt nytt hissmaskineri
13. Skorstenar, rökkanaler för öppna spisar bör provtryckas.
14. Yttertaket omlagt under 1990-talet, löpande underhåll.
15. Skador i fasadens ytskikt. Omputsad och renoverad under 1990-talet. Ingen åtgärd.
16. Fönster, ommålning av fönster.

Täby 2001-03-17

VÄRDIA FASTIGHETER AB


Per Persson
Byggnadsingenjör SBR

SS

L

KOSTNADSANALYS FÖR FASTIGHETEN ROSLAGSBANAN 10, STOCKHOLM UNDERHÅLL/RENOVERING

Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler. För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag bör programhandling upprättas och anbudsförfarande tillämpas.

1. *Behov inom närmaste 3-års perioden förutom löpande underhåll*

Lägenheter:

Oförutsett i lägenheter 100 000 kr

Allmänt:

Stambyte med enkel renovering av badrum 2 700 000 kr

Översyn och kontroll av värmesystem 50 000 kr

Uppgradering och delvis byte av elinstallationer 700 000 kr

Summa exkl. moms 3 550 000 kr

**Totalt ca: 4 437 500 kr
inkl moms**

2. *Behov som bedöms åtgärdas snarast dock ej nödvändigtvis inom 3 år, förutom löpande underhåll.*

Allmänt:

Nytt hissmaskineri 150 000 kr

Ommålning av fönster 175 000 kr

Summa exkl. moms 325 000 kr

**Totalt ca: 406 250 kr
inkl moms**

Täby 2001 08 16

VÄRDIA FASTIGHETER AB


Per Persson

Byggnadsingenjör SBR

Auktoriserad Fastighetsvärderare SFF

