

Kypm

Patent- och registreringsverket har denna dag
enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående nya ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Rekryten 7
Stockholm kommun, betygas
Skrivet 20.2.2004

REVIDERAD EKONOMISK PLAN

för

Kenn Sannikberg

Bostadsrättsföreningen Rekryten 7

orgnr 769607-9388

som upprättats den 22 januari år 2004.

Föreningens ursprungliga ekonomiska plan registrerades den
21 januari 2003

Bostadsrättsföreningen registrerades ursprungligen hos patent- och
registreringsverket 2002-01-22

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Stockholm Rekryten 7 med adress Oxenstiernsgatan 37, 115 27 Stockholm, Stockholms län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Aktuella lägenheter har upplåtits med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten och efter att full insats erlagts. Föreningen tillträdde fastigheten 2003-02-11.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2004-01-01 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

Tomt: Tomtareal är 618 kvm. Tomten är ansluten till kommunens nät för fjärrvärme, vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Stadsplan: För fastigheterna gäller stadsplan 0180-858 och KGL.BREV8P95 fastställd 1931.

Byggnaden: Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 7 våningar ovan mark med inredd källar-/suterrängvåning samt förrådsvind. Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1953. Vindsvåning på plan 8 kommer att inredas under år 2004

Fastigheten består av 40 st bostadslägenheter, varav:

20 st om 1 rum och kokvrå/kokskåp, c:a	392 m ²
18 st om 2 rum och kök, c:a	1 186 m ²
1 st om 3 rum och kök, c:a	89 m ²
1 st om 3 rum och kök, c:a	111 m ²

med en total uthyrningsbar bostadsyta om	1 778 m ²
--	----------------------

Fastigheten består av 2 stycken lokaler om c:a	163 m ²
--	--------------------

Total uthyrningsbar yta	1 941 m ²
-------------------------	----------------------

Tax. värde: Fastigheten är åsatt typkod 320- Hyreshusenhet, med huvudsakligen bostäder. Enligt allmän fastighetstaxering 2000 har fastigheten åsatts ett basvärde om totalt 15 316 000 kr fördelat på mark bostad 6 200 000, byggnad bostad 7 400 000, mark lokal 624 000 och byggnad lokal 1 092 000.

Vid nu pågående fastighetstaxering har taxeringsvärdet för år 2004 kunnat beräknas till 25 669 000 kr fördelat på mark bostad 14 000 000 kr, byggnad bostad 9 200 000 kr, mark lokaler 1 482 000 kr samt byggnad lokaler 987 000 kr.

Fastighetsskatt Skattesats 0,5 % har använts för bostäder och skattesats 1,0 % för lokaler.

W

Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkring i Trygg Hansa

Total anskaffningskostnad

Köpeskilling	31.500.000
Lagfart	472.500
Föreningsbildning	425.000
Dispositionsfond	3.000.000
Pantbrevskostnad	111.859

Total förvärvskostnad 35.509.359

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

GRUNDDATA OCH ANTAGANDEN

Inflation Hyror och driftskostnader har beräknats stiga med en inflation om 2%.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt

Taxeringsvärdena är hämtade från uppgifter hos CFD. Nytt taxeringsvärde för 2004 har ännu inte fastställts. I det följande har det uppräknade taxeringsvärdet för år 2003 sedan räknats upp i enlighet med inflationsantagandet.

Driftskostnader Dessa är budgeterade efter erfarenhetsvärden för utfall för liknade fastigheter samt efter erfarenhet från det gångna året.

Hyror för bostäder och lokaler

Dessa är upptagna enligt hyresaviseringslista som erhållits från nuvarande förvaltare.

Räntor

För två av lånen ligger räntorna bundna varvid dessa vid omsättning kalkylmässigt har höjts med 0,5 procentenheter. Den rörliga räntan för det tredje lånet har höjts med 0,5 procentenheter fr o m år 2005.

Amortering

Enligt långivares tidigare offert är lånen amorteringsfria i 5 år dvs. t.o.m. 2007. Fr o m 2008 har amortering som exempel lagts in enligt en amorteringsplan för ett 45-årigt serielån.

Dispositionsfond

Framgår av tabell 4.

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys har gjorts genom att höja räntorna med ytterligare 0,5 % vid ränteförfallodag samt höja inflationsantagandet med 0,5% 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.

ANLEDNING TILL REVIDERING AV EKONOMISK PLAN

Allmänt.

Föreningen har sedan planens ursprungliga registrering omvandlat två av de kvarvarande hyresrätterna till bostadsrätt medan en lägenhet ej upplåtits med bostadsrätt i avvaktan på rättslig prövning av huruvida hyresförhållande skulle gälla.

Den lägenhet som varit föremål för rättslig prövning har nu prövats och hyresförhållandet fastställts. Hyresgästen har förklarat sig intresserad av att förvärva den med bostadsrätt. Upplåtelse kan beräknas ske avseende denna lägenhet under januari eller februari.

Härutöver har en entreprenör i samråd med föreningen låtit ta fram förslag/bygglov för att bygga till 1 st vindsvåning om 111 m².

Föreliggande reviderade ekonomiska plan innefattar såväl de ändrade bostäderna från hyresrätt till bostadsrätt som den tillkommande vindsvåningen.

Byggnation av vindsvåningen beräknas kunna färdigställas under 2004. Från tidpunkt för färdigställande av vindslägenheten kommer förvärvaren av vindslägenheten att börja betala årsavgift.

Samma modell för andelstalssättning som användes vid framtagning av den ursprungliga ekonomiska planen - den s k hyrtalsmodellen - har använts vid framtagning av denna reviderade ekonomiska plan.

Avskrivningar

Det är bostadsrättslagen och Boverket som anger vad en ekonomisk plan skall innehålla.

Synsättet härvid har varit att bostadsrätterna skall upplåtas för all framtid och att man därför skall göra avsättningar till en fond för yttre underhåll. Med medel från den skall byggnaden hållas i skick.

Avsättningen till fond för yttre underhåll skall täckas av årsavgifterna.

Fond för yttre underhåll är ur bokföringssynpunkt ett främmande begrepp för andra fastighetsägare och för dem en ej skattemässigt avdragsgill kostnad.

Bokföringslagen som gäller både för bostadsrättsföreningar och vanliga fastighetsägare säger att man skall göra avskrivningar vid bokslut men ej med hur mycket.

Skattelagstiftning säger att man får göra maximal avskrivning med 1,5 % av byggnadens förvärvskostnad.

Vanliga fastighetsägare skriver normalt av byggnaden med maxbeloppet 1,5 %.

En vanlig fastighetsägare har underhållsansvaret för lägenheternas inre underhåll och den inredning t.ex. spisar och kylskåp som lägenheterna försetts med. Det är dessa tillbehör som har kortast livslängd.

Vid bostadsrätt är det bostadsrättsinnehavarna som svarar för inre underhåll.

I föreliggande ekonomiska plan har valts att ej ta upp avskrivning som utgift då detta skulle komma att påverka beräkning av föreningens årsavgifter avseende medlemmarna. Föreningen kommer dock att vid föreningens årliga bokslut ta upp avskrivningar som en egen post.

Co

TABELL 1

Utskriven: 04-01-22

BRF Rekryten 7

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Skatter	140 690	143 504	146 374	149 301	152 287	155 333	171 500
Bolagsskatt	84 300	76 012	80 411	84 897	85 974	91 113	118 250
	0						
Försäkringar	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Fastighetsförvaltning inkl. arvoden till styrelse och revisorer	96 900	98 838	100 815	102 831	104 888	106 985	118 121
Fastighetsskötsel	18 500	18 870	19 247	19 632	20 025	20 425	22 551
Städning	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Vatten och avloppsavgifter	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Elström för belysning	49 000	49 980	50 980	51 999	53 039	54 100	59 731
Renhållning	22 000	22 440	22 889	23 347	23 814	24 290	26 818
Sotning	0	0	0	0	0	0	0
Kostnad för värme och varmvatten	195 000	198 900	202 878	206 936	211 074	215 296	237 704
Rep och diverse utgifter	115 000	117 300	119 646	122 039	124 480	126 969	140 184
kabeltv	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Driftkostnad för tot uthyrbar yta om 316 kr/kvm	586 400	598 128	610 091	622 292	634 738	647 433	714 818
Totalt löpande utgifter	811 390	817 844	836 875	856 491	872 999	893 679	1 004 568

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 36 i stadgarna med 0,3 %."	77 000	78 540	80 111	81 713	83 347	85 014	93 863
Totalt avsättning till fond	77 000	78 540	80 111	81 713	83 347	85 014	93 863

*) Skatter är uträknade med hänsyn taget till schablontaxering, allmän fastighetsskatt samt till den effekt på skatten som kvittningsrätten mot föreningens räntekostnader har.

Schablontaxering 3,0 % på taxeringsvärdet ger 770070 kr som kan kvittas mot räntekostnader.

BRF Rekryten 7

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Ranta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Ärsavgifter för bostadsrätter (enl tabell 3)	848 989	876 508	886 836	897 371	953 917	963 665	1 028 830
Hyrer för bostäder och lokaler (enl tabell 3)	513 408	523 676	534 150	544 833	555 729	566 844	625 841
Summa inkomster:	1 372 397	1 410 184	1 430 986	1 452 204	1 519 646	1 540 509	1 664 672

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Räntor (enl. tabell 4)	469 000	514 000	514 000	514 000	526 500	524 815	516 391
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	36 800	36 800	49 850
Löpande utgifter (enl. tabell 1)	811 390	817 644	836 875	856 491	872 999	893 879	1 004 568
Avsättning till fonder (enl. tabell 1)	77 000	78 540	80 111	81 713	83 347	85 014	93 863
Summa utgifter:	1 372 397	1 410 184	1 430 986	1 452 204	1 519 646	1 540 509	1 664 672

Inflationsantagande

2,00% per år

TABELL 3:1 (2)

BRF Rekryten 7

Utskriven: 04-01-22

169/-

Lnr	Plan	Beskrivnin	Typ	Brf yta m ²	Ej brf yta m ²	Andel %	Insats	Upp- låtelse- avgift	Hyror	Ars- avgift	Ars- avgift/ hyror	2005	2006	2007	2008	2009	2014
7001	Bv	1 R o k s k BOSTAD		27,0	0,0	2,0523	521 916			17 424	18 201	17 989	18 201	18 417	19 577	19 777	21 115
7002	Bv	1 R o k s k BOSTAD		22,0	0,0	1,7235	438 286			14 632	15 285	15 107	15 285	15 466	16 441	16 609	17 732
7003	Bv	2 R o k BOSTAD		61,0	0,0	3,7233	946 596			31 602	33 011	32 626	33 011	33 403	35 508	35 870	38 296
7004	Bv	1 R o k v BOSTAD		31,0	0,0	2,0760	526 395			17 574	18 358	18 144	18 358	18 576	19 746	19 948	21 297
7011	1 Tr	1 R o k s k BOSTAD		16,0	0,0	1,3713	348 733			11 642	12 020	12 020	12 161	12 306	13 081	13 215	14 108
7012	1 Tr	2 R o k BOSTAD		69,0	0,0	4,3628	1 094 231			36 530	37 714	37 714	38 159	38 612	41 045	41 465	44 269
7013	1 Tr	1 R o k s k BOSTAD		20,0	0,0	1,6206	412 134			13 759	14 205	14 205	14 372	14 543	15 459	15 617	16 673
7014	1 Tr	2 R o k BOSTAD		61,0	0,0	3,7599	956 158			31 921	32 956	32 956	33 344	33 740	35 806	36 233	38 683
7015	1 Tr	2 R o k BOSTAD		69,0	0,0	4,3028	1 094 231			36 530	37 714	37 714	38 159	38 612	41 045	41 465	44 269
7016	1 Tr	1 R o k s k BOSTAD		16,0	0,0	1,3713	348 733			11 642	12 020	12 020	12 161	12 306	13 081	13 215	14 108
7021	2 Tr	1 R o k s k BOSTAD		18,0	0,0	1,5153	385 346			12 865	13 438	13 282	13 438	13 598	14 455	14 602	15 590
7022	2 Tr	2 R o k BOSTAD		69,0	0,0	4,3450	1 104 952			36 889	38 084	38 084	38 533	38 991	41 418	41 871	44 703
7023	2 Tr	1 R o k s k BOSTAD		20,0	0,0	1,6368	416 237	178 763		13 896	14 516	14 347	14 516	14 688	15 614	15 773	16 840
7024	2 Tr	2 R o k BOSTAD		61,0	0,0	3,7575	965 723			32 240	33 678	33 285	33 678	34 078	36 225	36 595	39 070
7025	2 Tr	2 R o k BOSTAD		69,0	0,0	4,3450	1 104 952			36 889	38 533	38 084	38 533	38 991	41 448	41 871	44 703
7026	2 Tr	1 R o k s k BOSTAD		18,0	0,0	1,5153	385 346			12 865	13 438	13 282	13 438	13 598	14 455	14 602	15 590
7031	3 Tr	1 R o k s k BOSTAD		0,0	18,0		0 ✓		18 132		18 495	18 495	18 865	19 242	19 627	20 019	22 103
7032	3 Tr	2 R o k BOSTAD		0,0	69,0		0 ✓		60 120		61 322	61 322	62 549	63 800	65 076	66 377	73 286
7033	3 Tr	1 R o k s k BOSTAD		20,0	0,0	1,6530	420 370			14 034	14 659	14 489	14 659	14 834	15 768	15 929	17 007
7034	3 Tr	2 R o k BOSTAD		61,0	0,0	3,8351	975 281			32 560	34 011	33 615	34 011	34 415	36 584	36 958	39 457
7035	3 Tr	2 R o k BOSTAD		69,0	0,0	4,3872	1 115 672			37 247	38 907	38 454	38 907	39 369	41 850	42 278	45 137
7036	3 Tr	1 R o k s k BOSTAD		18,0	0,0	1,5303	389 160			12 992	13 571	13 413	13 571	13 732	14 598	14 747	15 744
7041	4 Tr	1 R o k s k BOSTAD		18,0	0,0	1,5453	392 975			13 119	13 704	13 545	13 704	13 867	14 741	14 892	15 899
7042	4 Tr	3 R o k BOSTAD		0,0	89,0		0 ✓		75 948		77 467	77 467	79 016	80 597	82 209	83 853	92 580
7044	4 Tr	2 R o k BOSTAD		61,0	0,0	3,8727	984 853			32 879	34 345	33 945	34 345	34 752	36 942	37 320	39 844
7045	4 Tr	2 R o k BOSTAD		69,0	0,0	4,4294	1 126 393			37 605	39 282	38 824	39 282	39 748	42 253	42 685	45 571
7046	4 Tr	1 R o k s k BOSTAD		18,0	0,0	1,5453	392 975			13 119	13 704	13 545	13 704	13 867	14 741	14 892	15 899
7051	5 Tr	1 R o k s k BOSTAD		18,0	0,0	1,5603	396 789	11 478		13 247	13 837	13 676	13 837	14 002	14 884	15 036	16 053
7052	5 Tr	2 R o k BOSTAD		69,0	0,0	4,4716	1 137 143			37 963	39 656	39 194	39 656	40 127	42 655	43 091	46 005
7053	5 Tr	1 R o k s k BOSTAD		20,0	0,0	1,6854	428 606			14 309	14 947	14 773	14 947	15 124	16 077	16 242	17 340
7054	5 Tr	2 R o k BOSTAD		61,0	0,0	3,8103	994 390			33 198	34 678	34 274	34 678	35 090	37 301	37 682	40 230
7055	5 Tr	2 R o k BOSTAD		0,0	69,0		0 ✓		60 120		61 322	61 322	62 549	63 800	65 076	66 377	73 286
7056	5 Tr	1 R o k s k BOSTAD		18,0	0,0	1,5603	396 789			13 247	13 837	13 676	13 837	14 002	14 884	15 036	16 053

TABELL 3:2 (2)

7001 6 Tr	1 Røsk BOSTAD	18,0	0,0	1,5753	400 604	13 374	13 808	13 970	14 136	15 027	15 181	16 207
7002 6 Tr	2 Røsk BOSTAD	69,0	0,0	4,5138	1 147 864	38 322	39 564	40 030	40 506	43 058	43 498	46 439
7003 6 Tr	1 Røsk BOSTAD	20,0	0,0	1,7016	432 738	14 446	14 915	15 090	15 270	16 232	16 398	17 507
7004 6 Tr	2 Røsk BOSTAD	61,0	0,0	3,9479	1 003 955	33 517	34 604	35 011	35 427	37 660	38 045	40 617
7005 6 Tr	2 Røsk BOSTAD	0,0	69,0		0,0		61 322	62 549	63 800	65 076	66 377	73 286
7005 6 Tr	1 Røsk BOSTAD	18,0	0,0	1,5753	400 604	13 374	13 808	13 970	14 136	15 027	15 181	16 207
8000 7 Tr	3 Røsk BOSTAD	111,0	0,0	7,2478	640 000	61 533	63 528	64 276	65 040	69 138	69 844	74 568
DEL TOTAL årsavgifter		1464,0	314,0	100,000	24 227 130	848 985	876 504	886 833	897 368	953 913	963 661	1 028 826
DEL TOTAL bostadshyrer					274 440	279 929	279 929	285 527	291 238	297 063	303 004	334 541
LOKALER												
7501 Bv 0	0	0,0	128,0			162 528	165 779	169 094	172 476	175 926	179 444	198 174
7502 Bv 0	0	0,0	35,0			76 440	77 969	79 528	81 119	82 741	84 396	93 180
DEL TOTAL lokaler		0,0	163,0	0,0	0	238 968	243 747	248 622	253 595	258 667	263 840	291 301
TOTAL		1464,0	477,0	100,000	24 227 130	848 985	848 985	848 985	848 985	848 985	848 985	848 985

BRF Rekryten 7

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader

	Lånebelopp	%	2004 Ränta	2005 Ränta	2006 Ränta	2007 Ränta	2008 Ränta	2009 Ränta	2014 Ränta
Stadshypotek	2 500 000	5,05	126 250	126 250	126 250	126 250	138 750	138 306	136 086
Stadshypotek	2 500 000	4,80	115 000	127 500	127 500	127 500	127 500	127 092	125 052
Stadshypotek	6 500 000	3,50	227 750	250 250	250 250	250 250	250 250	259 417	255 253

Totalt	11 500 000	4,03	469 000	514 000	514 000	514 000	526 500	524 815	516 391
---------------	-------------------	-------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------

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
Stadshypotek	0	4	0	0	0	0	8 000	8 000	-13 225
Stadshypotek	0	1	0	0	0	0	8 000	8 000	13 225
Stadshypotek	0	0	0	0	0	0	20 800	20 800	23 400
	0		0	0	0	0			0
Totalt	0		0	0	0	0	36 800	36 800	49 850

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank

SKULDER och EGET KAPITAL

Skulder

Totalt långfristiga skulder	11 500 000
Totalt kortfristiga skulder	788 098
vid årets ingång	
TOTALT SKULDER	12 288 098

Eget kapital

Insatser och	24 227 130	varav 389 160 avser blivande brf nr 036 och 640 000 avser blivande vind
Upplåtelseavgifter	1 332 503	varav 1 000 000 avser blivande vind
Yttre rep.fond	68 695	
Ack resultat	-29 495	

TOTALT EGET KAPITAL 25 598 832

TOTALT SKULDER & EGET KAPITAL 37 886 930

TILLGÅNGAR

Materiella tillgång, vid årets ingång	
Byggnad	13 003 518
Avskrivning byggnad o inventarier	-94 872
Mark	14 493 607
Dispositionsfond	2 157 412
Ovriga matr tillg.	191 986
Totalt materiella tillgångar	34 761 851
Kortfristiga fordringar	
Totalt kortfristiga fordringar	291 723
Kassa & bank	
Totalt kassa & bank	814 196
Blivande insats lag 036	389 160
Netto kontant för vindslagenhet	640 000
Byggnation av vindslagenhet	1 000 000
TOTALT TILLGÅNGAR	37 886 930

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Rekryten 7

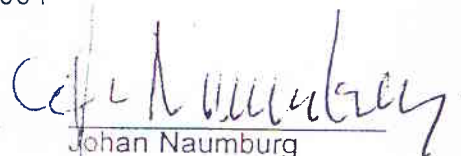
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i Brf Rekryten 7 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 av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
- D De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna, 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. Ytorna har ej kontrollmätts.

Stockholm den 22 januari 2004



Eli Wald



Johan Naumburg



Urban Ericsson

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:



CARL-ERIK NERSSÉN


AGNETA HENRIKSSON

INTYG (SE MÅSTA SIDA ⇒)

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap.2 §, bostadsrättslagen (1991:614) granskat ovanstående ekonomiska plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Rekryten 7 med

fastigheten **Rekryten 7** med adress Oxenstiernsgatan 37, 115 27 Stockholm, Stockholms län, samt, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för en bedömning 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.

Enligt vår mening är de förutsättningar för registrering som anges i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen uppfyllda.

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

Stockholm den

nnnnn.nnnnnn

mmmm.mmmmmmm

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

INTYG

avseende

Bostadsrättföreningen Rekryten 7, Stockholm

Organisationsnummer 769607-9388

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den nya reviderade ekonomiska planen upprättad den 22 januari 2004 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 och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen består av ett hus, vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Under beräknade löpande utgifter exkl. räntor och amorteringar har inte medtagits bostadsrättshavarens kostnader för hushållsel vid beräkning av årsavgift. Bostadsrättshavaren svarar för kostnader för hushållsel, kostnaden för hushållsel varierar efter hushållets storlek samt elförbrukning

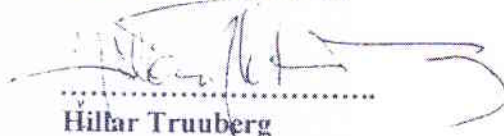
Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

- Ny reviderad ekonomisk plan upprättad den 22 januari 2004
- Ursprunglig ekonomisk plan registrerad hos PRV 2003-01-21
- Brf Rekryten 7, Stockholm registrerades ursprungligen hos PRV 2002-01-22
- PRV registreringsbevis dat 2003-09-16
- Besiktning 2002-08-22 Storstaden Värdering AB


CW

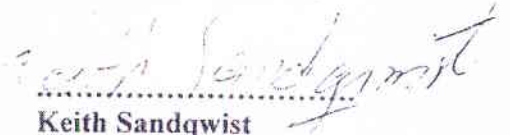
- Beräknat taxeringsvärde för hyreshus 2004-2006 enligt RSV 3301 dat 2003-11-03
- Redovisning av bostadsrättshavarnas debiteringslista dat 2003-12-17
- Brf Rekryten 7. Budget 2004 dat 2003-12-17

Stockholm 2004-01-28



Hilmar Truuberg
Hifab Byggprojektledaren
Box 19090
104 32 Stockholm

Stockholm 2004-01-28



Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

CD

TABELL 1

Utskriven: 04-01-23

BRF Rekryten 7 alternativ prognos

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Skatter *)	140 590	144 207	147 812	151 508	155 295	159 178	180 095
Bolagsskatt	84 300	64 490	70 015	75 679	74 484	80 957	115 631
Försäkringar	20 000	20 500	21 013	21 538	22 076	22 528	25 602
Fastighetsförvaltning inkl. arvoden till styrelse och revisorer	96 900	99 323	101 806	104 351	106 959	109 633	124 040
Fastighetsskötsel	18 500	18 963	19 437	19 922	20 421	20 931	23 682
Städning	5 000	5 125	5 253	5 384	5 519	5 657	6 400
Vatten och avloppsavgifter	35 000	35 875	36 772	37 691	38 633	39 599	44 803
Elström för belysning	49 000	50 225	51 481	52 768	54 087	55 439	62 724
Renhållning	22 000	22 550	23 114	23 692	24 284	24 891	28 162
Sotning	0	0	0	0	0	0	0
Kostnad för värme och varmvatten	195 000	199 875	204 872	209 994	215 244	220 625	249 616
Rep och diverse utgifter	115 000	117 875	120 822	123 842	126 938	130 112	147 210
kabeltv	30 000	30 750	31 519	32 307	33 114	33 942	38 403
Driftkostnad för tot uthyrbar yta om 316 kr/kvm	586 400	601 060	616 087	631 489	647 276	663 458	750 642
Totalt löpande utgifter	811 390	809 757	833 914	858 675	877 055	903 593	1 046 368

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 36 i stadgarna med 0,3 % "	77 000	78 925	80 898	82 921	84 994	87 118	93 567
Totalt avsättning till fond	77 000	78 925	80 898	82 921	84 994	87 118	93 567

*) Skatter är uträknade med hänsyn taget till schablontaxering, allmän fastighetsskatt samt till den effekt på skatten som kvittningsrätten mot föreningens räntekostnader har.

Schablontaxering 3,0 % på taxeringsvärdet ger 770070 kr som kan kvittas mot räntekostnader.

BRF Rekryten 7 alternativ prognos

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Årsavgifter för bostadsrätter (enl. tabell 3)	848 989	911 439	924 413	937 711	1 006 142	1 018 768	1 100 366
Hyror för bostäder och lokaler (enl. tabell 3)	513 408	526 243	539 399	552 884	566 706	580 874	657 206
Summa inkomster:	1 372 397	1 447 682	1 473 812	1 500 596	1 582 849	1 609 642	1 767 571

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Räntor (enl. tabell 4)	469 000	559 000	559 000	559 000	584 000	582 131	572 787
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	36 800	36 800	49 850
Löpande utgifter (enl. tabell 1)	811 390	809 757	833 914	858 675	877 055	903 593	1 046 368
Avsättning till fonder (enl. tabell 1)	77 000	78 925	80 898	82 921	84 994	87 118	98 567
Summa utgifter:	1 372 397	1 447 682	1 473 812	1 500 596	1 582 849	1 609 642	1 767 571

Inflationsantagande

2,50% per år

Utskriven: 04-01-23

TABELL 3:1 (2)

BRF Rekryten 7 alternativ prognos

Lnr	Plan	Beskrivning	Typ	Brf	Ejbrf	Andel	Insats	Upp- låtelse- avgift	Hyrer	Ars- avgift	Ars- avgift/ hyrer	2005	2006	2007	2008	2009	2014
				yta	yta	%											
				m ²	m ²												
7001	Bv	1 R o ksk BOSTAD		27,0	0,0	2,0523	521 916			17 424	18 705	18 705	18 972	19 245	20 649	20 908	22 583
7002	Bv	1 R o ksk BOSTAD		22,0	0,0	1,7235	438 286			14 032	15 709	15 709	15 932	16 161	17 341	17 558	18 965
7003	Bv	2 R o k BOSTAD		61,0	0,0	3,7223	946 596			31 602	33 926	33 926	34 409	34 904	37 452	37 922	40 959
7004	Bv	1 R o kv BOSTAD		31,0	0,0	2,0700	526 395			17 574	18 867	18 867	19 135	19 411	20 827	21 089	22 778
7011	1 Tr	1 R o ksk BOSTAD		16,0	0,0	1,3713	348 733			11 642	12 499	12 499	12 676	12 859	13 797	13 970	15 089
7012	1 Tr	2 R o k BOSTAD		69,0	0,0	4,3028	1 094 231			36 530	39 217	39 217	39 776	40 348	43 292	43 836	47 347
7013	1 Tr	1 R o ksk BOSTAD		20,0	0,0	1,6206	412 134			13 759	14 771	14 771	14 981	15 197	16 306	16 510	17 833
7014	1 Tr	2 R o k BOSTAD		61,0	0,0	3,7599	956 158			31 921	34 269	34 269	34 757	35 257	37 830	38 305	41 373
7015	1 Tr	2 R o k BOSTAD		69,0	0,0	4,3028	1 094 231			36 530	39 217	39 217	39 776	40 348	43 292	43 836	47 347
7016	1 Tr	1 R o ksk BOSTAD		16,0	0,0	1,3713	348 733			11 642	12 499	12 499	12 676	12 859	13 797	13 970	15 089
7021	2 Tr	1 R o ksk BOSTAD		18,0	0,0	1,5153	385 346			12 865	13 811	13 811	14 008	14 209	15 246	15 437	16 674
7022	2 Tr	2 R o k BOSTAD		69,0	0,0	4,3450	1 104 952			36 889	39 602	39 602	40 166	40 744	43 717	44 265	47 811
7023	2 Tr	1 R o ksk BOSTAD		20,0	0,0	1,6368	416 237	178 763		13 896	14 918	14 918	15 131	15 348	16 409	16 675	18 011
7024	2 Tr	2 R o k BOSTAD		61,0	0,0	3,7975	965 723			32 240	34 612	34 612	35 105	35 610	38 208	38 688	41 786
7025	2 Tr	2 R o k BOSTAD		69,0	0,0	4,3450	1 104 952			36 889	39 602	39 602	40 166	40 744	43 717	44 265	47 811
7026	2 Tr	1 R o ksk BOSTAD		18,0	0,0	1,5153	385 346			12 865	13 811	13 811	14 008	14 209	15 246	15 437	16 674
7031	3 Tr	1 R o ksk BOSTAD		0,0	18,0		0		18 132		18 585	19 050	19 050	19 526	20 014	20 515	23 210
7032	3 Tr	2 R o k BOSTAD		0,0	69,0		0		60 120		61 623	63 164	63 164	64 743	66 361	68 020	76 959
7033	3 Tr	1 R o ksk BOSTAD		20,0	0,0	1,6530	420 370			14 034	15 066	15 066	15 281	15 500	16 632	16 840	18 189
7034	3 Tr	2 R o k BOSTAD		61,0	0,0	3,8351	975 281			32 560	34 955	34 955	35 452	35 962	38 587	39 071	42 200
7035	3 Tr	2 R o k BOSTAD		69,0	0,0	4,3072	1 115 672			37 247	39 987	39 987	40 556	41 139	44 141	44 695	48 275
7036	3 Tr	1 R o ksk BOSTAD		18,0	0,0	1,5303	389 160			12 992	13 948	13 948	14 146	14 350	15 397	15 590	16 839
7041	4 Tr	1 R o ksk BOSTAD		18,0	0,0	1,5453	392 975			13 119	14 084	14 084	14 285	14 490	15 548	15 743	17 004
7042	4 Tr	3 R o k BOSTAD		0,0	89,0		0		75 948		77 847	79 793	79 793	81 788	83 832	85 928	97 220
7044	4 Tr	2 R o k BOSTAD		61,0	0,0	3,8727	984 853			32 879	35 297	35 297	35 800	36 315	38 965	39 454	42 614
7045	4 Tr	2 R o k BOSTAD		69,0	0,0	4,4294	1 126 393			37 605	40 371	40 371	40 946	41 535	44 566	45 125	48 740
7046	4 Tr	1 R o ksk BOSTAD		18,0	0,0	1,5453	392 975			13 119	14 084	14 084	14 285	14 490	15 548	15 743	17 004
7051	5 Tr	1 R o ksk BOSTAD		18,0	0,0	1,5603	396 789	11 478		13 247	14 221	14 221	14 424	14 631	15 699	15 896	17 169
7052	5 Tr	2 R o k BOSTAD		69,0	0,0	4,4716	1 137 143			37 963	40 756	40 756	41 336	41 931	44 991	45 555	49 204
7053	5 Tr	1 R o ksk BOSTAD		20,0	0,0	1,6854	428 606			14 309	15 361	15 361	15 580	15 804	16 958	17 170	18 546
7054	5 Tr	2 R o k BOSTAD		61,0	0,0	3,9103	994 390			33 198	35 640	35 640	36 147	36 667	39 343	39 837	43 028
7055	5 Tr	2 R o k BOSTAD		0,0	69,0		0		60 120		61 623	63 164	63 164	64 743	66 361	68 020	76 959
7056	5 Tr	1 R o ksk BOSTAD		18,0	0,0	1,5603	396 789			13 247	14 221	14 221	14 424	14 631	15 699	15 896	17 169

TABELL 3:2 (2)

7061	6 Tr	1 Roksk BOSTAD	18,0	0,0	1,5753	400 604	13 374	14 358	14 562	14 772	15 850	16 049	17 334
7062	6 Tr	2 Rok BOSTAD	69,0	0,0	4,5138	1 147 864	38 322	41 141	41 726	42 326	45 415	45 985	49 688
7063	6 Tr	1 Roksk BOSTAD	20,0	0,0	1,7016	432 738	14 446	15 509	15 730	15 956	17 121	17 335	18 724
7064	6 Tr	2 Rok BOSTAD	61,0	0,0	3,9479	1 003 955	33 517	35 983	36 495	37 020	39 721	40 220	43 441
7065	6 Tr	2 Rok BOSTAD	0,0	69,0		0		61 623	63 164	64 743	66 361	68 020	76 959
7066	6 Tr	1 Roksk BOSTAD	18,0	0,0	1,5753	400 604	13 374	14 358	14 562	14 772	15 850	16 049	17 334
8000	7 Tr	3 Rok BOSTAD	111,0	0,0	7,2478	640 000	61 533	66 059	67 000	67 963	72 323	73 838	79 752
DEL TOTAL årsavgifter			1464,0	314,0	100,000	24 227 130	848 985	911 435	924 409	937 708	1 006 138	1 018 764	1 100 361
DEL TOTAL bostadshyror						274 440	281 301	281 301	288 334	295 542	302 930	310 504	351 306
LOKALER													
7501	Bv	0	0	0,0	128,0		162 528	166 591	170 756	175 025	179 401	183 886	208 050
7502	Bv	0	0	0,0	35,0		76 440	78 351	80 310	82 318	84 375	86 485	97 850
DEL TOTAL lokaler			0,0	163,0	0,0	0	238 968	244 942	251 066	257 342	263 776	270 370	305 899
TOTAL			1464,0	477,0	100,000	24 227 130	848 985	911 435	924 409	937 708	1 006 138	1 018 764	1 100 361

TABELL 4

Utskriven: 04-01-23

BRF Rekryten 7 alternativ prognos

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader

	Lånebelopp	%	2004 Ränta	2005 Ränta	2006 Ränta	2007 Ränta	2008 Ränta	2009 Ränta	2014 Ränta
Stadshypotek	2 500 000	5,05	126 250	126 250	126 250	126 250	151 250	150 766	148 346
Stadshypotek	2 500 000	4,50	115 000	140 000	140 000	140 000	140 000	139 552	137 312
Stadshypotek	6 500 000	3,50	227 750	292 750	292 750	292 750	292 750	291 813	287 129
Totalt	11 500 000	4,08	469 000	559 000	559 000	559 000	584 000	582 131	572 787
Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjd med 1 %									
	Amortering	Löptid år	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2014
Stadshypotek	0	4	0	0	0	0	8 000	8 000	13 225
Stadshypotek	0	1	0	0	0	0	8 000	8 000	13 225
Stadshypotek	0	0	0	0	0	0	20 800	20 800	23 400
	0		0	0	0	0			0
Totalt	0		0	0	0	0	36 800	36 800	49 850
Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank									

SKULDER och EGET KAPITAL

Skulder

Totalt långfristiga skulder	11 500 000
Totalt kortfristiga skulder	788 098
vid årets ingång	
TOTALT SKULDER	12 288 098
Eget kapital	
Insatser och	24 227 130 varav 389 160 avser blivande brf nr 036 och 640 000 avser blivande vind
Upplåtelseavgifter	1 332 503 varav 1 000 000 avser blivande vind
Yttre rep fond	68 695
Ack resultat	-29 496

TOTALT EGET KAPITAL	25 598 832
TOTALT SKULDER & EGET KAPITAL	37 886 930

TILLGÅNGAR

Materiella tillgång, vid årets ingång	
Byggnad	18 003 518
Avskrivning byggnad o inventarier	-94 872
Mark	14 493 807
Dispositionsfond	2 167 412
Övriga matr tillg	191 985
Totalt materiella tillgångar	34 761 851
Kortfristiga fordringar	
Totalt kortfristiga fordringar	281 723
Kassa & bank	
Totalt kassa & bank	814 196
Blivande insats lag 036	389 160
Netto kontant för vindslägenhet	640 000
Byggnation av vindslägenhet	1 000 000
TOTALT TILLGÅNGAR	37 886 930

ANDELSTALSBERAKNING

BRF Rekryten 7 alternativ prognos

Skrivet: 04-01-23

hyfta tilläg

er 7.3

Andelstal

hyfta tilläg

Lgh nr	Namn	Ant tr	Ant rum	Ant m2	Justeringar Höjd	Lage	Disp	Hiss	O.spis	Bkg	OBS hyftal alla	Andels tal alla	Andels- tal relaterat	Jord tal relaterat
BOSTÄDER														
7001	Lundgren	0	1	27,00	-1,00		-2				2354,22	1,7030	2,0523	2354,22
7002	Tideman	0	1	22,00	-1,00						1977,03	1,4301	1,7235	1977,03
7003	Forsberg	0	2	61,00	-1,00						4269,87	3,0968	3,7223	4269,87
7004	Forsberg	0	1	31,00	-1,00						2374,51	1,7177	2,0700	2374,51
7011	Gustafsson	1	1	18,00	0,00						1573,00	1,1379	1,3713	1573,00
7012	Osterberg	1	2	59,00	0,00					2	4935,78	3,5705	4,3028	4935,78
7013	Malschiner	1	1	20,00	0,00						1859,00	1,3448	1,6206	1859,00
7014	Malschiner	1	2	61,00	0,00						4313,00	3,1200	3,7599	4313,00
7015	Wester	1	2	69,00	0,00					2	4935,78	3,5705	4,3028	4935,78
7016	Wester	1	1	16,00	0,00						1573,00	1,1379	1,3713	1573,00
7021	Naumburg	2	1	18,00	1,00						1738,21	1,2574	1,5153	1738,21
7022	Naumburg	2	2	69,00	1,00					2	4984,17	3,6955	4,3450	4984,17
7023	Outlyd	2	1	20,00	1,00						1877,59	1,3582	1,6368	1877,59
7024	Wass	2	2	61,00	1,00						4356,13	3,1512	3,7975	4356,13
7025	Hannesson	2	2	69,00	1,00						4984,17	3,6955	4,3450	4984,17
7026	Levin-Svensson	2	1	18,00	1,00						1738,21	1,2574	1,5153	1738,21
7031	Ojner	3	1	18,00	2,00						1755,42	1,2698	1,5453	1755,42
7032	Ljungberg	3	2	69,00	2,00						5032,56	3,6405	4,3872	5032,56
7033	Fridholm	3	1	20,00	2,00						1895,18	1,3717	1,6530	1895,18
7034	Håkansson	3	2	61,00	2,00						4399,26	3,1823	3,8351	4399,26
7035	Kinnegård	3	2	69,00	2,00						5032,56	3,6405	4,3872	5032,56
7036	Slack	3	1	18,00	2,00						1755,42	1,2698	1,5303	1755,42
7041	Sridår	4	1	18,00	3,00						1772,63	1,2823	1,5453	1772,63
7042	Kyling	4	3	89,00	3,00						6434,40	4,6545	5,5637	6434,40
7044	Wald	4	2	61,00	3,00						4442,39	3,2135	3,8727	4442,39
7045	Reuss	4	2	69,00	3,00						5080,95	3,6755	4,4294	5080,95
7046	Hansen	4	1	18,00	3,00						1772,63	1,2823	1,5453	1772,63
7051	Hodge	5	1	18,00	4,00						1789,84	1,2947	1,5603	1789,84
7052	Nessen	5	2	69,00	4,00						5129,34	3,7105	4,4716	5129,34
7053	Nessen	5	1	20,00	4,00						1933,36	1,3985	1,6854	1933,36
7054	Urbåge	5	2	61,00	4,00						4485,52	3,2447	3,9103	4485,52
7055	Deling	5	2	69,00	4,00						5129,34	3,7105	4,4716	5129,34
7056	Anseldus	5	1	18,00	4,00						1789,84	1,2947	1,5603	1789,84
7061	Karlström Anders	6	1	18,00	5,00						1807,05	1,3072	1,5753	1807,05
7062	Appeltoft	6	2	69,00	5,00						5177,73	3,7455	4,5138	5177,73
7063	Jönestedt	6	1	20,00	5,00						1951,95	1,4120	1,7016	1951,95
7064	Forsberg	6	2	61,00	5,00						4528,05	3,2759	3,9479	4528,05
7065	Björkman	6	2	69,00	5,00						5177,73	3,7455	4,5138	5177,73
7066	Hansson	6	1	18,00	5,00						1807,05	1,3072	1,5753	1807,05
8000	Vind	7	3	111,00	6,00		-1				8313,90	6,0141	7,2478	8313,90
LOKALER														
7501	Selfhelp-Gruppen	0	0	128,00	-1,00									
7502	Stråberg	0	0	39,00	-1,00									
SUMMA														
1941,00 0,00 87,00 -2,00 -1,00 0,00 30 3														
1302,93700 100,0002 99,9995 114709,12														

AD GALAREN

ANDELSTALSBERÄKNING										
BRF Rekryten 7 alternativ prognos					Utskriven: 04-01-23					
Lgh nr	Namn	Ant	Ant	Ant	Justeringar Höjd	Läge	Disp	Hiss	O.spis	Bkg
		tr	rum	m2						
Ver 7.a										
					Andelstal		Andels- insats och årsavgift		hyrtal+ tillägg	
					OBS hyrtal alla		Andels- tal alla		Andels- tal relaterat	

21

2002-09-02

BESKRIVNING

Besiktningen utfördes 2002-08-22

Vid detta tillfälle besågs 7 st lägenheter, 1 st kontor, källare och vind mm.

Besiktningen och utlåtandet är avsett att ligga till grund för den blivande ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Rekryten 7 (org nr 769607-9388)

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.

Närvarande vid besiktningen:

Eli Wald, Brf Rekryten 7
Johan Naumburg, Brf Rekryten 7
Ove Enryd, fastighetsskötare AP Fastigheter
Carl Bodin, Öhlin & Fellingner AB
Örjan Forsgren, Galären AB
Hans Biverstahl, Storstaden Värdering AB

OBJEKT

Objekt	Rekryten 7
Adress	Oxenstiernsgatan 37
Stadsdel	Östermalm
Kommun	Stockholm
Ägare	Allmänna Pensionstondens Fastighets nr 34 KB (969646-6953)
Uppdragsgivare	Brf Rekryten 7
Beställare	Galären genom Örjan Forsgren

1000-0000	1000-0000	1000-0000	1000-0000	1000-0000	1000-0000
Box 5000	Box 5000	Box 5000	Box 5000	Box 5000	Box 5000
1000-0000	1000-0000	1000-0000	1000-0000	1000-0000	1000-0000

CC

TOMT

Äganderätt

Areal

618 kvm

Gällande plan-
bestämmelser

Detaljplan, fastställd 1931-04-24
(aktbeteckning 0180-858)

Vatten/avlopp

Anslutet till kommunens nät

Läge

Välbelägen inom Östermalm med omedelbar närhet till buss på gatan samt T-bana, butiker och kommunal service m.m. vid Karlaplan och Fältöverstens butikscentrum ca 1 km från objektet

BYGGNAD

Flerfamiljshus av sten i 7 våningar med undervåning och källare samt förrådsvind

Byggnadsår

1953

Lägenhetsyta

Bostäder 39 st	1.667 kvm
Lokaler 2 st	163 kvm
Totalt	1.830 kvm

Ytorna är uppgivna och är ej kontrollerade av oss

Fördelning

19 st 1 rum, kokvrå/kokskåp, toalett
1 st 1 rum, kokvrå, toalett/dusch
18 st 2 rum, kök, badrum
1 st 3 rum, kök, badrum

Kontorslokal (128 kvm), förvård (35 kvm)

Standard

Modern

Källarutrymmen

El-central, värmecentral, tvättstuga/mangelrum, lägenhetsförråd, grovsoprum, skyddsrum, dusch, uthyrd lokal mm

Vind

Lägenhetsförråd, hissmaskinrum, fläktrum, piskalten

W

Undergrund	Lera (enligt byggnadslovansökan)
Grundläggning	Betongpålar till fast botten
Grundmurar	Betong
Stomme	Betong/tegel
Ytterväggar	Betong/lättbetong
Bjälklag (våningar)	Betong med slaggfyllning
Bjälklag (källare)	Betong
Yttertak	Plåt (målat under våren 2002)
Takrännor	Målad galvplåt
Fönsterbleck	Kopparplåt mot gata, målad galvplåt mot gård
Stuprör/hängrännor	Invändiga
Fasadbehandling gata	Puts
Fasadbehandling gård	Puts
Balkonger	Beläggningar av betong, räcken av målad plåt
Piskaltan (vind)	Beläggning av betong, väggar av tegel/trädglas
Fönster	2-glastönster samt med ljudisolerande extra ruta mot gatan

Trapphus	1 st med beläggningar av natursten, målade väggar, handledare av stål, el-portstängning, automatiskt reglerat trapplyse mm
Portar/dörrar	Entréportar i rostfritt stål Gårdsdörrar i stål Vindsdörrar i stål Lägenhetsdörrar, dubbla i trä
Hiss	1 st för 4 personer Besiktigad i augusti 2001, (nästa för 2002-11)
Inv väggbehandling	Sedvanlig målningsbehandling
Inv takbehandling	" "
Golvbeläggningar	Parkett i vardagsrum Plastmatta/laminat i sovrum Plastmatta i kök och hall Betong i källare/vind Plastmatta i kontor
Köksinredning	Med rostfria diskbänkar, elspisar, kyl- och frysenheter, skåp- och bänkinredning med fanerade luckor Enrumslägenheter har endast kokvrå med rostfri bänk och kylskåp. De besiktigade lägenheterna har huvudsakligen en standard från byggnadsåret 1953 och med under årens lopp utbytta hushållsmaskiner. En enrumslägenhet är nyrenoverad med nytt pentry
Badrum	golv väggar inredning standard
	Klinkerplattor Kakel/målad puts Inbyggda, tvättställ, wc-stol Äldre från byggnadsåret 1953 Enrumslägenheter har endast toalett, förutom en lägenhet som har en nyinstallerad dusch i toaletten Gemensam dusch för övriga finns i källaren
Tvättstuga utr	1 st tvättmaskin från 2000, E-lux/Wascator WE 47 1 st tvättmaskin från 1992, " W 75

21

	1 st torktumlare från 1985. E-lux Wascator TT 210 1 st torkskåp troligtvis från 1985 1 st centrifug från 1999 1 st kallmangel (Cylinda) Rostfri tvättlåda mm Mangelrum med äldre stenslivemangel. strykbord mm Golv av klinkerplattor och väggar med kake/målade i tvättstugan och målade i mangelrummet Toalett finns i anslutning till tvättstugan
Uppvärmning	Centralvärmeanläggning med utanpåliggande varmvattenradiatorer eller i vägg ingjutna/inmurade varmvattenslingor. Varmvattenslingor finns även i väggar mot grannfastighet.
Värmecentral	Undercentral för fjärrvärme med 3 st värmeväxlare från 1992/98/99 (LPM), cirkulationspump, (Grundfos), automatik och reglerutrustning, (Sigmagyr), expansionskärl, (Flexcon)
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft
Sophantering	Kärl för hushållssopor och grovsoprum finns i källaren med utgång direkt till gården
Installationer	Vatten och avlopp, växelström, kodlås, kabel-tv, (Com Hem)
Eldstäder	Noterades ej
Allmänt	Enligt byggnadsnämndens arkivhandlingar har ansökan om byggnadslov skett den 15 oktober 1952 på ritningar upprättade av arkitekt Sture Frölén. Byggnadens va-stammar är huvudsakligen från byggnadsåret 1953 och kommer att behöva bytas ut. Vi har inte bedömt det vara akut, men bör vara aktuellt inom en 10-årsperiod. För lägenheterna med endast toalett har vi bedömt att dessa renoveras med installation av egen dusch samt nytt pentry och att stambyten sker i samband härmed i dessa lägenheter (19 st)

0

OVK-besiktning har enligt uppgift skett för fastigheten 2002-02-06 med godkänt resultat. Ny besiktning skall ske senast år 2005-02-06.

Vid samtal med Mats Molander hos Elektra Motor som sköter servicen på hissen, framkom att hissen är från 1953. Han bedömer att man inom några år bör renovera styrsystem/motor/linor mm och han bedömer kostnaden till ca 200.000 kronor exkl moms

Bedömda reparationer
(kort sikt)

Yttertak	Ingen notering (målat under maj månad 2002)
Fasader	Ingen notering
Plåt	Ingen notering
Balkonger/ piskaltan	Skrapning/målning räcken i erforderlig omfattning Överbyggnad av piskaltan på vindsplanet
Fönster	Kittning/målning av fönstersnickerier i erforderlig omfattning
Dörrar	Justering/målning i erforderlig omfattning
Allmänna utr	Spackling/målning av källargolv, målningsbehandling i källareutrymmen mm
OVK-besiktning	Ingen notering (godkänd till 2005-02-06)
Hiss	Hissrenovering enligt ovan
Tvättstuga	Uppfräschning av tvättstuga/mangelrum med nya maskiner i erforderlig omfattning

Q

Värme pannrum	Byte av äldre stamventiler i källare. Radiatorventiler i lägenheter är de ursprungliga. Vid fristående varmvattenradiatorer kan dessa bytas mot termostaterventiler. Ventilerna för reglering av varmvattenslingor är placerade bakom luckor varför byte till termostaterventiler inte är möjligt. De ingjutna/inmurade rören medför dessutom att stor försiktighet vid reparation/utbyten måste iaktas. Konditionen på de ingjutna/inmurade värmeslingorna går ej att besiktiga. Synliga värmeledningsrör och radiatorer visar dock inga synliga skador.
Va-stammar	Renovering i enrumslägenheter med stambyte i pentry/toalett samt installation av dusch och ny utrustning i samband härmed.
Övrigt	Övrigt underhåll, oförutsett och ej specificerat
Kostnaderna för ovanstående har vi bedömt ej överstiga <u>2.500.000 kronor</u> inkl moms	
Bedömda reparationer (längre sikt)	
Elektriska installationer	Byte av äldre el-trådar och kontakter/strömbrytare i erforderlig omfattning
Va-stammar	Byte av va-stammar i kök/badrum i övriga lägenheter, nya installationer och ny utrustning i erforderlig omfattning
Kostnaderna för reparationer på längre sikt har vi bedömt till <u>3.000.000 kronor</u> inkl 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/mindre god
Standard	Modern/äldre/halvmodern
Bostadsläge	Mycket gott
Lokalläge	Mycket gott/gott
Underhållsskick inre	Gott/behov av renovering/stambyte
Underhållsskick yttre	Gott/normalt

STORSTADEN VÄRDERING AB

Hans Biverstahl
Byggnadsingenjör
 auktoriserad värderingsman

Stad

00