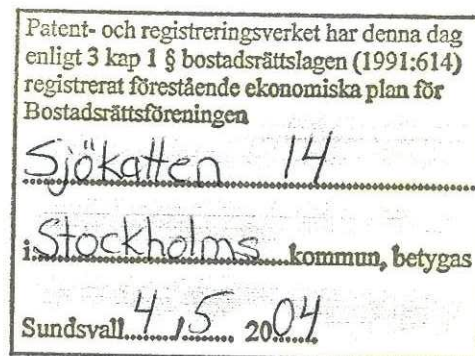


EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKATTEN 14
ORG.NUMMER 769610-7825

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens reparationsbehov
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Förvärvskostnader
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Fastighets- och inkomstskatt
 - c) Driftkostnader
 - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Ekonomisk prognos.
12. Känslighetsanalys för årsavgiften
13. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
14. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.



Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov

Den ekonomiska planen har upprättats
med biträde av:

Advokat Sören Birkeland
Advokatfirman Carler KB
Box 7557, 103 93 Stockholm
Tel 08-545 184 50

2004/05

AB

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Sjökatan 14, Stockholms län, Stockholms kommun, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 2004-04-08 med organisationsnummer 769610-7825 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastighetsköp

Bostadsrättsföreningen Sjökatan 14 avser att under maj månad 2004 förvärva fastigheten Stockholm Sjökatan 14 för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt och uthyrning av 3 lokaler. Fastigheten innehåller f n 17 outhyrda kontorslokaler, 1 övrig outhyrd lokal och 1 lokal uthyrd som frisersalong samt 1 lokal uthyrd som café. De 17 outhyrda lokal-lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt för bostadsändamål.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapital- och driftkostnader m m och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet avseende lokaler. Taxeringsvärdet för år 2004 är ett bedömt värde och kan komma att justeras vid en särskild fastighetstaxering efter renovering av fastigheten och ändring av 17 lägenheter från kontors- till bostadsändamål år 2004.

Inflyttning

Fastigheten Stockholm Sjökatan 14 innehåller f n 17 kontorslokaler och 3 övriga lokaler. De 17 kontorslokalerna är outhyrda. Av övriga 3 lokaler är 2 uthyrda. Inflyttning har skett i de 2 uthyrda lokalerna.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten som avses ske under maj 2004.

Besiktningens utlåtande / fastighetens underhållsbehov

Densia AB, Civilingenjör och byggnadsingenjör SBR Lars Widebeck, har 2004-03-16 utfört en teknisk besiktning av fastigheten. Utlåtandet 2004-04-14 från besiktningen finns som bilaga till den ekonomiska planen.

Lägenhetsunderhåll

Enligt § 10 i föreningens stadgar svarar bostadsrättshavarna för lägenheternas inre underhåll.

AB

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet

Fastighet	Stockholm Sjökatten 14.
Adress	Kungstensgatan 35 och 35 A.
Kommun	Stockholm.
Kommundel	Vasastan.
Församling	Adolf Fredrik.
Dispositions rätt	Äganderätt.
Markareal	495 kvm.
Stadsplan	1981-08-12, genomf. slut 1992-06-30.
Tomtindelning	1885-04-04.

Gård

Markförhållanden	Asfalterad gård.
------------------	------------------

Byggnad

Byggnad	Fastigheten innehåller 1 gathus och 1 gårdshus. Gathuset har 4 våningsplan med källar- och vindsplan. Gårdshuset har 3 våningsplan och vindsplan.
Byggnadsår	Enligt fastighetsdataregistret år 1929, men troligare under slutet av 1800-talet.
Taxeringsmässigt värdeår	1938.
Lägenheter	F n finns totalt 19 lokaler varav 17 utgör kontorslokaler som avses att upplåtas som bostäder.
Lokal	Utöver 17 kontorslokaler som avses att upplåtas som bostäder finns 3 lokaler.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10 i den ekonomiska planen.
Grundläggning (bedömd)	Grundmurar på fast sand / lera.
Källarytterväggar (bedömda)	Sten / tegel .
Stomme (bedömd)	Betong.

Bjälklag (bedömda)	Bjälklag över källare: Tegelvalv och trä Mellanbjälklag: Trä / stål Vindsbjälklag Trä / stål
Fasader	Putsade.
Fönster	2-glas kopplade fönster. Karmar och bågar av trä.
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av plåt. Gårdshuset har pulpettak.
Entréer, trapphus	Trapp- och golvbeläggning av marmor. Väggar och tak målade.
Hiss	Finns ej.
Tvättstuga	Finns ej.
Lägenhetsförråd	Finns i gathusets källarplan och gårdshusets vindsplan.
Sophantering	Sopkärl finns på gården.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Vattenburen värme från fjärrvärmecentral installerad 1996.
Ventilation	Självdraagsventilation i hela byggnaden. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är ej utförd för bostäder. Anläggningen är ej godkänd. Uppgifterna har lämnats av Stadsbyggnadskontoret.
Installationer i övrigt	Kommunalt fjärrvärme-, el-, vatten- och avloppssystem.

Kontor / lägenheter (befintligt skick)

Hall	Golv Väggar Tak	Plastmatta / linoleum Tapet / målade Målat
Vardagsrum	Golv Väggar Tak	Parkett Målat Målat
Sovrum	Golv Väggar Tak	Parkett / linoleum Målat Målat
Kök	Golv Väggar Tak Övrigt	Plastmatta / linoleum Tapet / målade Målat Enkel köksinredning med bänkar och skåp, spis, ugn, kolfilterfläkt och kyl / frys
Badrum	Golv Väggar Tak	Klinker / plastmatta Kakel Målat

AB

Övrigt

Enkel badrumsinredning, badkar / dusch, wc
och tvättställ. Frånluftsventilation via självdrag.

Gemensamma anordningar Gemensamma anordningar saknas.
Servitut Se bifogat fastighetsdatautdrag.
Gemensamhetsanläggning: Fastigheten är inte skyldig att ingå i gemensamhetsanläggning.

3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

Densia AB, Civilingenjör och byggnadsingenjör SBR Lars Widebeck, har vid besiktning av fastigheten 2004-03-16 noterat följande underhållsbehov i fastigheten.

Snarast

<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>	<i>Kostnad</i>
Gathus	Installation av hiss	1 200 000
Stammar för vatten och avlopp	Utbyte av alla vatten och avloppsstammar	1 500 000
Elinstallationer	Utbyte av fastighetens elinstallationer	500 000
Uppvärmningssystemet	Översyn	200 000
Gathusets yttertak	Högtryckstvätt och översyn	150 000
Gårdshusets yttertak	Utbyte av hela plåttaket, fotrännor, stuprör	250 000
Fönster, gathusets gårdsfasad	Utbyte av samtliga fönsterpartier mot gård	400 000
Fönster, gathusets gatufasad	Målning	60 000
Fönster, gårdshuset	Utbyte mot nya	250 000
Gårdshusets dränering m m	Dränering och isolering av grunden	400 000
Trapphus, allm. utrymmen	Målning	250 000
Tvättstuga	Iordningställande av tvättstuga	300 000
Ventilation	Översyn	200 000
Putsade fasader	Putslagning och omfärgning	800 000
Summa exklusive moms		6 460 000
Summa avrundat inklusive moms		8 075 000

Utöver ovanstående underhållsåtgärder tillkommer sedvanligt löpande underhåll av fastigheten. Underhåll och reparationer av lägenheternas och lokalernas inre tillkommer. Bostadsrättsföreningen avser att upplåta de f d kontorslokalerna med bostadsrätt för bostadsändamål på villkor att bostadsrättshavarna ombesörjer underhåll och anpassning av dessa för bostadsändamål.

Fastighetens ovanstående underhållsbehov finansieras med en fond enligt punkt 6 i den ekonomiska planen. Vid behov kan även nyupplåning i föreningen bli aktuellt.

Sättnings-skador finns på gathus och gårdshus. Skadorna har dokumenterats av Structor Mark AB i ett utlåtande som bifogas den ekonomiska planen. Structor Mark AB konstaterar att sättningsförloppet pågår med ca 0,3 mm per år, men bedömer att någon grundförstärkning inte behövs under förutsättning att byggnaderna inte utsätts för tillkommande laster.

4. FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad.

BB

5. BEDÖMT TAXERINGSVÄRDE ÅR 2004

		Bostad	Lokal
Byggnad	12 500 000	11 000 000	1 500 000
Mark	4 500 000	4 000 000	500 000
Summa	17 000 000	15 000 000	2 000 000

År 2004 avses fastighetens användning att huvudsakligen ändras till bostadsändamål och genomgå en renovering. Därefter kommer en särskild fastighetsatxering att genomföras som kan medföra en ändring av taxeringsvärdet. Ovanstående taxeringsvärde är ett bedömt värde för fastigheten såsom huvudsakligen bostadsfastighet och efter renovering.

6. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	22 289 000
Lagfart	335 160
Avsättning till reparationer	8 075 000
Pantbrevskostnad	240 000
Dispositionsfond inkl. ombildningskostnader	200 000
Summa	31 139 160

7. FINANSIERINGSPLAN

Långlivare	Lånebelopp	Räntesats %	Ränta kr	Amort. kr	Räntebindn.
Nytt lån 1	4 000 000	4,25	170 000	0	4 år
Nytt lån 2	4 000 000	3,40	136 000	0	2 år
Nytt lån 3	4 000 000	2,50	100 000	0	rörlig ränta
Summa	12 000 000		406 000	0	

Insatser vid fastighetsköpet	19 139 160	3,38 Genomsnittlig ränta
Summa lån och insatser	31 139 160	

8. ÅRLIGA KOSTNADER

Räntor	406 000
Amortering	0
Fastighetsskatt	95 000
Inkomstskatt	40 320
Värme	150 000
Vatten	30 000
El	15 000
Sophämtning	15 000
Försäkring	15 000
Löpande underhåll	20 000
Hiss besiktning, underhåll	5 000
Städning av trapphus	20 000
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	25 000
Ekonomisk förvaltning	25 000
Övrigt	20 000
Avsättning till yttre fond (0,30 % av tax v.)	51 000
Summa	932 320

Noteringar

Drift och underhåll bostads- o lokalyta	340 000 kr
Drift och underhåll kr / kvm	259 kr / kvm

9. ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	612 072
Lokalhyror inklusive fastighetsskatt	280 248
Statligt räntebidrag, bedömt	40 000
Summa	932 320

AB

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Hus	Lgh nr	Vånings- plan	Antal rum	Utformn.	Yta	Insats	Andelstal efter insats	Årsavgift	Hyra
Gårdshus	1	bv	1	rok	39	770 792	4,0273	24 650	
	2	bv	1	rok	39	770 792	4,0273	24 650	
	3	1	1	rok	39	770 792	4,0273	24 650	
	4	1	1	rok	39	770 792	4,0273	24 650	
	5	2	1	rok	39	770 792	4,0273	24 650	
	6	2	1	rok	39	770 792	4,0273	24 650	
	7	3	2	rok	66	1 123 527	5,8703	35 931	
	8	3	2	rok	66	1 123 527	5,8703	35 931	
Gathus	9	1	3	rok	72	1 201 913	6,2799	38 437	
	10	1	3	rok	84	1 358 684	7,0990	43 451	
	11	2	3	rok	72	1 201 913	6,2799	38 437	
	12	2	3	rok	84	1 358 684	7,0990	43 451	
	13	3	3	rok	72	1 201 913	6,2799	38 437	
	14	3	3	rok	84	1 358 684	7,0990	43 451	
	15	4	3	rok	72	1 201 913	6,2799	38 437	
	16	4	3	rok	84	1 358 684	7,0990	43 451	
	17	5	4	rok	135	2 024 962	10,5802	64 758	
Gårdshus	18	bv	0	lokal	60	0	0,0000	0	42 000
Gathus	19	bv	0	lokal	64	0	0,0000	0	151 120
Gathus	20	bv	0	lokal	64	0	0,0000	0	85 382
					1 313	19 139 160	100,0000	612 072	280 248

AB
KWL

11. EKONOMISK PROGNOSE

Ekonomisk prognos enligt 4 a § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).
Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation på 2 % och oförändrad ränta och amortering på föreningens lån.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årliga kostnader	År 2004	År 2005	År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	År 2014
Räntor	406 000	406 000	406 000	406 000	406 000	406 000	406 000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	95 000	96 900	98 838	100 815	102 831	104 888	115 804
Inkomstskatt	40 320	43 176	46 089	49 061	52 091	55 183	71 592
Värme	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Vatten	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
El	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Sophämtning	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
säkring	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Löpande underhåll	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Hiss besiktning, underhåll	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Städning av trapphus	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Ekonomisk förvaltning	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Övrigt	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Avsättning till yttre fond (0,30 % av tax v.)	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	62 169
Summa	932 320	944 896	957 724	970 808	984 153	997 766	1 070 024
Årliga intäkter							
Årsavgifter	612 072	619 043	626 154	633 406	640 804	648 350	688 403
Lokalhyror inklusive fastighetsskatt	280 248	285 853	291 570	297 401	303 349	309 416	341 621
Statligt räntebidrag, bedömt	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Summa	932 320	944 896	957 724	970 808	984 153	997 766	1 070 024

12. KÄNSLIGHETSANALYS FÖR ÅRSavgiften

Känslighetsanalys enligt 4 b § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).
Känslighetsanalysen visar beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer.
Fasta priser år 1.

Dagens inflationsnivå 2 % och	Årsavgift År 1 År 2004	Årsavgift År 2 År 2005	Årsavgift År 3 År 2006	Årsavgift År 4 År 2007	Årsavgift År 5 År 2008	Årsavgift År 6 År 2009	Årsavgift År 11 År 2014
Dagens räntenivå	612 072	619 043	626 154	633 406	640 804	648 350	688 403
Dagens räntenivå + 1 %	698 472	705 443	712 554	719 806	727 204	734 750	774 803
Dagens räntenivå + 2 %	811 752	815 867	820 064	824 346	828 713	833 167	861 203
Dagens räntenivå -1 %	525 672	532 643	539 754	547 006	554 404	561 950	602 003
Dagens räntenivå -2 %	439 272	446 243	453 354	460 606	468 004	475 550	515 603
Dagens räntenivå och							
Dagens inflationsnivå + 1 %	612 072	622 529	633 299	644 392	655 818	667 587	731 945
Dagens inflationsnivå + 2 %	612 072	626 014	640 514	655 431	670 941	687 065	777 811
Dagens inflationsnivå -1%	612 072	615 558	619 078	622 633	626 225	629 852	648 538
Dagens inflationsnivå -2%	612 072	612 072	612 072	612 072	612 072	612 072	612 072

AB W

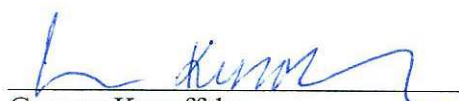
13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. *andelsdel. / u*
- C. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid fördelning av vinst, föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- F. Nödvändigt underhållsbehov föreligger enligt bifogat besiktningsutlåtande. Underhållsbehovet avses finansieras med fonderade medel, årliga avsättningar till en yttre fond och vid behov genom nyupplåning i föreningen.

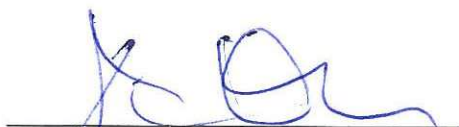
Behov av nödvändig tillbyggnad föreligger ej. Behov av ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger avseende installation av hiss i gathus och utförande av tvättstuga.

Stockholm 2004-04-26

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SJÖKATTEN 14


Gunnar Kusoffsky


Hanna Svälas


Ted Örneborn

ABW

14. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Sjökattnen 14, org.nummer 76910-7825, 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.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt bilagd förteckning genomgått.

Vidare intygas att förutsättningarna i 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 och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2004-04-28

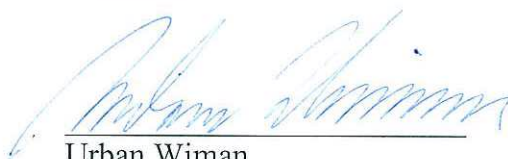


Anders Berg
Jur kand

Fastighetsägarna Stockholm AB
Box 12871
112 98 Stockholm

Telefon 08-617 75 40

Stockholm 2004-04-28



Urban Wiman
Jur kand

Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 Stockholm

08-34 05 02

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

FÖRTECKNING ÖVER TILLGÄNGLIGA HANDLINGAR VID INTYGSGIVNINGEN AV DENNA EKONOMISKA PLAN

Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen

Stadgar för bostadsrättsföreningen

Fastighetsdatautdrag för fastigheten

Besiktningsutlåtande, Densia AB

Besiktningsutlåtande, Structor Mark AB

Räntebidragsberäkning 2004-04-26, Medvind Projektering AB

Taxeringsbevis för fastigheten

Lokalhyresavtal

Köpekontrakt

13/11