

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING LINNÉGATAN 16

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/lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, antal rum, 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

Bilaga Besiktningensprotokoll samt anbud

Denna ekonomiska plan har
upprättats med biträde av:
SBC Bostad AB
Jur kand Krister Axelsson
Box 1353, 111 83 Stockholm
Tfn 08-775 72 00

16
18

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsförening Linnégatan 16, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 1999-07-16 med organisationsnummer 769604-6205, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

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 driftkostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under april eller maj månad 2002. Då lägenheterna upplåtes till hyresgästerna har tillträde av lägenheterna redan skett.

Föreningen är ett äkta bostadsföretag vid en beräkning enligt taxeringsvärdet. Med hänsyn till omfattningen av kvarvarande hyresrätter blir föreningen initialt ett s.k. oäkta bostadsföretag. Föreningens inkomstskatt har beräknats med hänsyn härtill.

Vid föreningens tillträde av fastigheten står åtta st bostadslägenheter utan hyresgäster. Föreningen har ingått avtal med en fastighetsmäklare om försäljning dessa lägenheter. Mäklaren bedömer ett pris vid en försäljning av lägenheterna uppgående till 32 500 kr per kvm. Insatser och upplåtelseavgifter för dessa lägenheter erlägges när lägenheterna tillträdes den 1 juli 2002. Detta innebär att föreningen måste låna upp cirka 11 500 000 kronor till den 1 juli 2002 med en räntekostnad uppgående till cirka 100 000. Föreningen drabbas vidare av bortfall av årsavgifter för tiden till den 1 juli 2002. Årsavgiftsbortfallet uppskattas till ca 45 000 kr. Nämnade kostnader är av engångskaraktär och kan finansieras genom lånade medel.

Föreningen har för avsikt att snarast möjligt efter tillträdet genomföra ett stambyte av fastigheten.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Stockholm Repslagaren 22
Adress	Linnégatan 16, Grev Turegatan 36
Kommundel	Östermalm
Kommun	Stockholm
Tomt	399 m ² i slutet innerstadskvarter.
Disposition	Tomträtt.
Avgäld	182 600 kronor/år.
Avgäldsperiod	10 år. Upplåtelsedag 1983-09-01.

14

Byggnad

Byggnadstyp	Flerbostadshus i 6 plan samt med källare och vind.
Byggnadsår	1938.
Värdeår	1938.
Bruksarea (bostäder)	1 516 m ² .
"- (lokaler)	474 m ² .
Antal lägenheter och lokaler	35 st lägenheter och 4 lokaler.
Garage	Saknas.
Undergrund	Lera/morän. En sprickzon förekommer i anslutning till fastigheten. Allt enligt "Byggnadsgeologisk karta över Stockholm".
Källarväggar	Betong.
Ytterväggar	Tegel.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Plåt.
Fasader	Puts.
Fönster	2-glas kopplade träbågar.
Balkonger	Betong, aluminiumräcken.
Trapphus	Ett. Natursten i trapplopp och på vilplan.
Uppvärmning	Vattenburen värme, fjärrvärme.
Ventilation	Självdrag med hjälpfläktar för frånluft.
Hiss	En för tre personer.
Tvättstuga	En på vinden. En tvättmaskin, en torktumlare, en ho.
Sophantering	Sopnedkast till soprum i källaren med s k sopkarusell för fem säckar.
Gård	Liten, betonglagd med asfaltpapp, ej avsedd att beträdas/användas. Dörr saknas till byggnaden.
Övrigt	El, gas samt vatten från/till stadens nät.

16
JK

Lägenhetsutrustning	Kök	Plastmatta, i övrigt målat. Rostfri diskbänk, gasspis, ibland köksventilator, kylskåp och undantagsvis frys respektive diskmaskin. Kökssnickerier oftast från byggåret med släta lackade luckor.
	Badrum	Klinker, halvkaklat, i övrigt målat. Inbyggt badkar, WC, handfat.
	Övrigt	Parkett i vardagsrum. De flesta lägenheter har balkong och några har öppen spis.

Gemensamma utrymmen

Källarvåning	Svale, soprum, grovsoprum, rum för fettavskiljare, undercentral för fjärrvärme.
Gatuplan	Städförråd.
Vind	Lägenhetsförråd, hissmaskinrum.
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning och är ej heller skyldig ingå i sådan.
Servitut	Avtalsservitut avseende värmecentral.

3. FÖRSÄKRING

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

4. Taxeringsvärde år 2002

Bostäder	18 960 000
Lokaler	8 031 000
SUMMA	26 991 000

Basvärde AFT 2000

	Byggnad	Mark	Omräkningstal
Bostäder	6 800 000	5 200 000	1,58
Lokaler	4 006 000	1 348 000	1,5
	<u>10 806 000</u>	<u>6 548 000</u>	

5. Förvärvskostnader

Köpeskilling	38 000 000
Lagfart*	570 000
Pantbrevsuttag**	231 864
Ombildningskostnad	337 500
Fond avgiftsbortfall m.m.***	160 000
Reparationsfond****	4 000 000
SUMMA	43 299 364

6. Finansieringsplan

	Kapitalkuld	Räntesats	Ränta	Amortering	Bindningstid*****
Lån	19 993 195	5,55%	1 099 626	0	0-5 år
SUMMA	19 993 195		1 099 626	0	
Insatser	18 732 527				
Upplåtelseavgifter	4 573 642				
SUMMA	43 299 364				

7. Årliga kostnader

	År 1	År 2	År 3*****
<i>Kapitalkostnader</i>			
Räntor	1 099 626	1 109 622	1 137 122
Amorteringar	0	0	0
Tomträttsavgäld*****	182 600		

Skatter

Fast skatt, bostad	94 800
Fast skatt, lokal	80 310
Inkomstskatt	0

Fondavsättningar

Fond för yttre underhåll*****	80 973
-------------------------------	--------

Driftkostnader

El	29 850
Vatten	49 750
Värme	179 100
Sophämtning	19 900
Städning	29 850
Försäkring	29 850
Ekonomisk förvaltning	59 700
Teknisk förvaltning	39 800
Löpande underhåll	80 000
SUMMA	2 056 109

8. Årliga intäkter

Bostadshyror	438 834
Lokalhyror	814 012
Ränteintäkt	0
Årsavgifter	803 262
SUMMA	2 056 109

* 1,5 % av köpeskillingen

** Pantbrev om 8 400 000 kr uttagna i fastigheten.

*** Se punkt 1, Allmänna förutsättningar, 3 st.

**** Enligt inhämtad offert kommer det förestående stambytet kosta 3 mkr ex moms.

***** Föreningen avser att dela upp lånen på olika bindningstider (rörligt, 2 år och 5 år) med en genomsnittlig ränta om högst 5,55 %.

***** Avgälden beräknas höjas till 320 000 kr per år från den 1 september 2003.

***** Fondavsättning enl. stadgar 0,3 % av taxeringsvärdet.

***** För åtgärder enligt besiktning samt anbud vilka inte täckts av reparationsfond avser föreningen låna 500 000 kr år tre till en bedömd räntekostnad om 27 500 kr

VL

9. Lägenhetsregister

Lgh nr	Vån	Ant rok	Total yta	Yta	Insats deltagande	Insats alla	Upplåtelse-avgift	Andelstal deltagande	Andelstal alla	Årsavgift deltagande	Hyra, år ej br-havare
1	1	2	67	67	1 323 923	1 323 923		7,0675	4,4195	56 771	0
2	1	2	41	41	810 162	810 162		4,3249	2,7045	34 740	0
3	1	1	36	36	711 362	711 362		3,7975	2,3747	30 504	0
4	1	2	55	0	0	1 086 803		0,0000	3,6280	0	41 196
5	1	1	40	40	790 402	790 402	509 598	4,2194	2,6385	33 893	0
6	1	1	43	43	849 682	849 682	547 818	4,5359	2,8364	36 435	0
7	1	1	23	23	454 481	454 481		2,4262	1,5172	19 488	0
8	2	2	67	0	0	1 323 923		0,0000	4,4195	0	49 296
9	2	1	41	41	810 162	810 162		4,3249	2,7045	34 740	0
10	2	1	36	36	711 362	711 362		3,7975	2,3747	30 504	0
11	2	2	55	0	0	1 086 803		0,0000	3,6280	0	42 544
12	2	1	40	40	790 402	790 402		4,2194	2,6385	33 893	0
13	2	1	43	0	0	849 682		0,0000	2,8364	0	33 109
14	2	1	23	0	0	454 481		0,0000	1,5172	0	19 369
15	3	2	67	67	1 323 923	1 323 923		7,0675	4,4195	56 771	0
16	3	1	41	41	810 162	810 162		4,3249	2,7045	34 740	0
17	3	1	36	36	711 362	711 362	458 638	3,7975	2,3747	30 504	0
18	3	2	55	55	1 086 803	1 086 803		5,8017	3,6280	46 603	0
19	3	1	40	0	0	790 402		0,0000	2,6385	0	31 437
20	3	1	43	0	0	849 682		0,0000	2,8364	0	33 234
21	3	1	23	23	454 481	454 481		2,4262	1,5172	19 488	0
22	4	2	67	67	1 323 923	1 323 923	853 577	7,0675	4,4195	56 771	0
23	4	1	41	41	810 162	810 162		4,3249	2,7045	34 740	0
24	4	1	36	36	711 362	711 362	458 638	3,7975	2,3747	30 504	0
25	4	2	55	55	1 086 803	1 086 803		5,8017	3,6280	46 603	0
26	4	1	40	40	790 402	790 402	509 598	4,2194	2,6385	33 893	0
27	4	1	43	0	0	849 682		0,0000	2,8364	0	33 234
28	4	1	23	23	454 481	454 481		2,4262	1,5172	19 488	0
29	5	2	57	57	1 126 323	1 126 323	726 177	6,0127	3,7599	48 297	0
30	5	1	36	0	0	711 362		0,0000	2,3747	0	29 765
31	5	1	40	0	0	790 402		0,0000	2,6385	0	31 437
32	5	2	55	0	0	1 086 803		0,0000	3,6280	0	41 196
33	5	1	40	40	790 402	790 402	509 598	4,2194	2,6385	33 893	0
34	5	1	45	0	0	889 202		0,0000	2,9683	0	33 646
35	5	1	23	0	0	454 481		0,0000	1,5172	0	19 369
S:a bostäder			1516	948	18 732 527	29 956 235	4 573 642	100,00	100,00	803 262	438 834
1004				13							29 144
1005				18							51 080
1006				65							135 164
1001				378							598 624
S:a lokaler				474							814 012

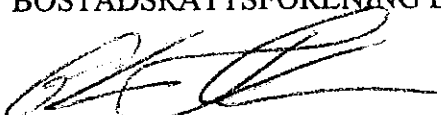
49296 + 12 = 4808
 48
 12
 36
 86
 19360
 75
 80
 9

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page.


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 insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.
- 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.
- D. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bilaga. Kostnaden härför avses att finansieras genom ianspråktagande av reparationsfond, upptagande av lån i föreningen samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdstidpunkten.


Stockholm 2002-07-15
BOSTADSRÄTTSFÖRENING LINNÉGATAN 16



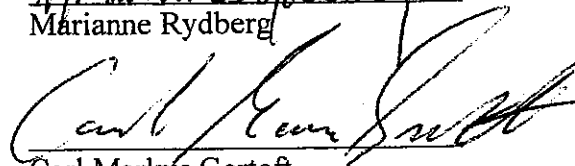
Caroline Holm



Håkan Blomdahl



Marianne Rydberg



Carl Markus Gertoft

16

11. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsförening Linnégatan 16 med adress Linnégatan 16, Grev Turegatan 36, får härmed avge följande intyg.

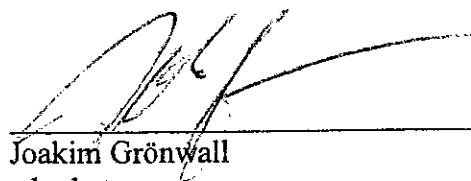
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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.

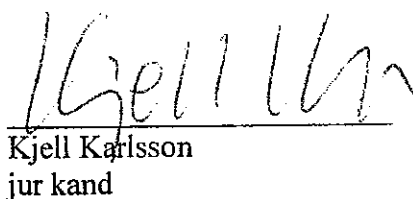
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2002-04-17



Joakim Grönwall
advokat

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 Stockholm



Kjell Karlsson
jur kand

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 Stockholm

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

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

FASTIGHETEN REPSLAGAREN 22

STOCKHOLMS KOMMUN



UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING

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

Fastighet

Beteckning: REPSLAGAREN 22, STOCKHOLM
Adress: Linnégatan 16 / Grev Turegatan 36
Kommundel: Östermalm
Taxerad ägare: AB Svenska Bostäder
Kontaktperson: Anders Jenelius
Fastighetskötare: Anders Karlström
070-750 17 16
Upplåtelseform: Tomträtt

Beställare

Namn: SBC,
att.: Krister Axelsson
Adress: Box 1353
111 83 Stockholm
Telefon: 08-775 72 00

Köpare

Namn: Brf Linnégatan 16
Kontaktperson: Karoline Holm
08-611 23 00, 070-642 43 00
Ombud: SBC, Krister Axelsson

WMA
SBC

Besiktningsförrättare

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

Närvarande Delvis Karoline Holm, Markus Jerfelt och Anders Karlström

Besiktningsdag 2001-10-16

1. OKULÄRBESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnadsår: 1938 Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
 Ombyggnadsår: ---
 Värdeår: 1938 Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
 Byggnadstyp: Flerbostadshus i 6 plan samt med källare och vind
 Lägenhetsarea: 1 526 m²
 Lokalarea: 474 m²
 Taxeringskod: 321, Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
 Bruksarea: 2 000 m²
 Väderlek: Lätt regn, ca +15°C
 Övriga: Utförd besiktning är av översiktlig natur och är ej sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken och omfattar t.ex. ej miljöskador i mark och byggnader.

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

WPH
 EB 66

2. **TEKNISK BESKRIVNING**

Enligt bilaga 2.

3. **NOTERINGAR UT- OCH INVÄNDIGT**

Enligt bilaga 3.

4. **UNDERHÅLLSBEHOV**

1. Samtliga lägenheter är ej besiktigade men genomsnittet för besiktigade lägenheter anses representativt för hela byggnaden. Underhållet i lägenheterna kan betecknas som normalt.
2. Brister inom respektive lägenhet vad avser ytskikt berör föreningen endast i de fall lägenheten kvarstår som hyresrätt, med undantag för att fuktskada i badrumsgolv resp. tak till underliggande badrum skall åtgärdas.
3. Bad- och WC-rum har likartad standard med ytskikt från byggåret. Renovering görs lämpligen i samband med s.k. stambyte.
4. Avloppsstammar och vattenledningar är från byggåret och således åldrade. Enstaka fuktskador har förekommit med anledning av skador i VA-ledningar. Skador av allvarigare art har ej noterats, men skador kan förekomma eller främst risk för skador särskilt i anslutning till skarvar i avloppssystemet. Avloppsledningar som bytts efter ombyggnad eller dyl. finns synliga i källaren och här bedöms godstjocklek och godskvalité som tillfredställande. Ett belopp för åtgärdande av skador skall dock budgeteras. Inom en 5 till 10-årsperiod skall dock ett genomgripande stambyte utföras.
5. Radiatorer och värmesystem föranleder ingen annan notering än att många hyresgäster klagat på att det tidvis är kallt i lägenheterna. Detta bedöms vara en justeringsfråga.
6. Elinstallationer är i huvudsak från byggåret och bör bytas och uppgraderas inom en 10-årsperiod.
7. Ventilationen bedöms i stort sett tillfredsställande. Dock är OVK/Obligatorisk ventilationskontroll ej godkänd för vare sig bostäder eller lokaler och anmärkningar skall åtgärdas.
8. Tvättstugan är belägen på vinden och här bedöms att en upprustning skall göras på sikt.
9. Källaren består till stor del av lokalarea. I övrigt inga noteringar.

Handwritten signatures and initials:
M.A.
J.B.
U.

10. Vinden föranleder inga andra noteringar än att fläckar efter fukt finns på undersida takpanel, främst i takvinklar. Vittring efter fukt i vägg förekommer också i trapphus på vindsvåningen, varför det bedöms att mindre läckage förekommer. Detta skall åtgärdas.
11. Hissen bedöms i stort tillfredsställande. En del justeringsarbeten bedöms nödvändiga under de första åren och bedöms kunna åtgärdas inom ramen för normalt löpande underhåll. På sikt skall en större renovering med bl. a. uppgradering av styrutrustning utföras.
12. Skorstenar och eldstäder skall provtryckas och besiktigas av behörig entreprenör, som t.ex. skorstensfejarmästaren.
13. Yttertaket uppvisar rostskador och flagnad färg. Rostskadorna bedöms ännu som ytliga, varför en rostskyddsbehandling av hela taket omgående skall utföras.
14. Skador i fasadens ytskikt är i huvudsak ej av större omfattning, men kräver en initial åtgärd. Detta utförs lämpligen i samband med fönstermålning.
15. Fönster, främst mot söder och väster, vittrar i nederkant, färgen flagnar, kittet är sprucket och torkat, varför en renovering/målningsbehandling omgående skall utföras.

5. KOSTNADSANALYS

Enligt bilaga 1.

Vaxholm 2001-10-27
SCANTREX AB


Rolf Flanén
Byggingenjör SBR

- Bilagor:
1. Kostnadsanalys
 2. Teknisk beskrivning
 3. Besiktningsnoteringar
 4. Ritningar

Handwritten initials and marks:
SBR
h
h

KOSTNADSANALYS FÖR AV FASTIGHETEN Repstagaren 22, STOCKHOLM UNDERHÅLL-RENOVERING

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

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

Lägenheter:	Oförutsett	100 000 kr
	Justering tätskikt bad- o. duschrum	50 000 kr
Allmänt:	Renovering/justering av ventilations- o. värmesystem	100 000 kr
	Åtgärder i vatten o. avloppssystem	200 000 kr
	Målning o. tätning yttertak, justering piskbalkong samt trapphus vidare renovering fasadputs och åtgärdande av vissa fönster	400 000 kr
	Summa exkl.moms	850 000 kr
	Totalt ca: inkl moms	1 100 000 kr

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

Allmänt:	Omdragning el	900 000 kr
	Stambyte + enkla ytskikt badrum.	4 500 000 kr
	Renovering/uppgradering tvättstuga	100 000 kr
	Renovering hissinstallation	225 000 kr
	Summa exkl moms	5 725 000 kr
	Totalt ca: inkl moms	7 200 000 kr

Vaxholm 2004-10-27
SCANTREX AB

Rolf Hallén
Byggingenjör SBR

50
22 AB
12