

Ekonomisk plan för Brf Ölandsgatan 46

Ölandsgatan 46, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Ölandsgatan 46, 116 63 Stockholm, org. nr: 769609-7265.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna och byggnaderna
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter och lokaler
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare
- Protokoll från teknisk besiktning.

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Ölandsgatan 46
i *Stockholms* kommun, betygas
Sundsvall *8.11.2004*

Rose-Marie Nyström

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ölandsgatan 46 med org. nr: 769609-7265 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos PRV den 23 juni år 2003 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har med Alecta förhandlat om ett fastighetsförvärv. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämman beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärvet på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutgiltiga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle sjunka, tillåter detta en större lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast den 31 december år 2004 och per detta datum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde. Alla bostadslägenheter utom en (nr 56) är för närvarande uthyrda. Samtliga kommersiella lokaler är för närvarande uthyrda.

Föreningen innefattar fastigheten Kolonnen 9.

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus av gathuskaraktär med gårdsflygel.

Lägenheterna i gathusdelen ligger på hela våningsplan och lägenheterna i flygeln på halva våningsplan. Totalt inrymmer byggnaden 5 våningsplan jämte källare och vind.

Byggnaden inrymmer totalt 41 bostadslägenheter, en kontorslokal, en läkarpraktik, en butik samt 3 lager.

Den vakanta lägenheten (nr 56) kommer efter föreningens tillträde att upplåtas med bostadsrätt och säljas till högstbjudande.

Föreningen hyr ut en stor kontorslokal i källarplan. En betydande del av hyresintäkterna kommer från denna hyresgäst. Med anledning av hyresrisken avsätter föreningen 100 000 kronor i en hyresbuffert. Försäljningsvinsten från lägenhet 56 kan komma att hänskjutas till hyresbufferten.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheterna och byggnaderna

Fastighetsbeteckning: Kolonnen 9
Adress: Ölandsgatan 46, 116 63 Stockholm
Tomtens areal: 570 kvm

Bostadsarea: 1 584 kvm (41 lgh)
Lokalarea: 389 kvm (1 kontor, 1 butik, 1 läkarpraktik samt 3 lagerlokaler)
1 973 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Byggnad

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med en gathusbyggnad med gårdsflygel. Byggnaden är uppförd före 1929 och genomgripande renoverad omkring 1994, såväl invändigt som utvändigt.

Byggnaderna inrymmer 5 våningsplan jämte källare och vind. Lägenheterna i gårdsflygeln ligger på halva våningsplan. Huset har en entré med en hiss. Lägenheterna högst upp har altaner. Piskbalkonger i trapphusen.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Oljepanna. Pannrum beläget i källaren.

Ventilation: Självdragsventilation i lägenheterna.
Mekanisk till-och frånluftsventilation i vissa lokaler.

Sophantering: Sopnedkast anslutet till sopsäckväxlare. Soprum/grovsoprum i källaren.

Elanläggning: Elcentral belägen i källarplan. Lägenhetsmätare belägna i lägenheterna.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för fjärrvärme, el och VA.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Tvättstugan är belägen på våningsplan 4 ½ och inrymmer 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp, en elmangel samt tvättho. Klinker på golv samt målade väggar.

Cykelrum: Förvaringsutrymme för cyklar finns i källarplan.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gård: Underbyggd gård med asfalterade ytor. Sittgrupp och växtlådor.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Inga inskrivna servitut.

Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Planbestämmelser

För fastigheten gäller stadsplanerna:

Kvarteret Kolonnen 0180-2484A, arkivplats A4. Fastställd 1941-04-04.

Södermalm och södra Hammarbyhamnen. 0180-7655, arkivplats B1.

Tomt

Äganderätt om 570 kvm.

Byggnadsbeskrivning

Byggnadsdisposition

Källare Källarplanet inrymmer elcentral, cykelrum, pannrum, soprum och grovsoprum, kontor (under gård) samt lagerlokaler.

Bottenvåning: Bostäder, läkarpraktik samt butik i markplan.

Vån 1-5: Bostäder. Tvättstuga på våning 4 ½.

Vind: Hissmaskin samt lägenhetsförråd.

Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Grundmurar av betong på plintar eller direkt mot berg.
Stomme:	Bärande väggar av murat tegel.
Bjälklag (bedömda):	Bjälklag med konstruktionsbetong sannolikt upplagd på stålbalkar över källarplanet och ett fyllnadsbjälklag med träbalkar över våningsplanen. Gårdsbjälklaget består av ett betongvalv upplagt på stålbalkar, ett isolerskikt samt en överbetong med tätskikt av membran och asfalt.
Trapphus:	Plan- och sättsteg samt vilplan av natursten. Målad puts i vägg och tak. Räcken i trä.
Yttertak:	Målad falsad plåt.
Fasadbehandling:	Gatufasad med ädelputs på tegel i våningsplanen med granitsockel. Gårdsfasad med puts på tegel med plåtförstärkning i sockeln.
Fönster:	2-glas inåtgående träfönster.
Kungsaltaner:	Konstruktionsbetong, isolering, fuktisolering samt överbetong. Smidesräcken.
Hiss:	Linhiss för 3 personer, 225 kg.
Uppvärmning:	Oljepanna. Fjärrvärmeavsättning finns i pannrummet.
Ventilation:	Självdraagsventilation i lägenheterna. Mekanisk till-och frånluftsventilation i vissa lokaler. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är godkänd för bostäderna. Godkännandet gäller till 2007. OVK för kontoret under gården är godkänt till december 2004.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna på vinden.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt: Skicket på lägenheterna är normalt. En del lägenheter har anpassats av hyresgäster och eller av hyresvärd medan andra har standard från ombyggnadsåret 1994.
Lägenheterna har parkett / trägolv eller plastmatta i rummen.
Väggarna är målade eller tapetserade.

Köksinredningar: Plastmatta på golvet. Målad väv eller målad puts på vägg.
Köksutrustningen består generellt av gasspis, rostfri diskbänk samt kyl/frys. Skåpinredning från ombyggnadsåret.

Badrum: Plastmatta på golv samt kakel på väggar.
Utrustningen består av dusch/badkar, tvättställ samt wc.

Försäkringar

Fastigheterna kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av HIFAB Byggprojektledaren AB. Besiktningen som utfördes 7 april 2004 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till totalt 2 364 000 kr. Ca. 100 000 kr av dessa avser brister som bör åtgärdas om ca. 10 år.

En avsättning till reparationsfonden på 2 200 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Anskaffningskostnader för fastigheten

Köpeskilling för fastigheten		43 900 000 kr	
Lagfart	1,5%	658 500 kr	
Pantbrev	2%	127 000 kr	*
Ombildningskostnad		325 000 kr	
Reservavsättning till reparationsfond		2 200 000 kr	
Hyresbuffert		<u>100 000 kr</u>	
Totala anskaffningskostnader:		47 310 500 kr	47 310 500 **

*Pantbrev finns upp till: 13 300 000 kr

** Utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt 2004

	Taxeringsvärde		Fastighetsskatt	
Bostäder	25 200 000 kr	0,5%	126 000 kr	129150
Lokaler	<u>2 132 000 kr</u>	1,0%	<u>21 320 kr</u>	21850
Totalt	27 332 000 kr		147 320 kr	

D. Finansieringsplan

Nya lån

Grundlån (100% uppslutning)	xxbanken	15 044 739 kr
Tillkommer finansiering uteblivna insatser	xxbanken	<u>4 562 686 kr</u>
		19 607 425 kr

<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u>
xxbanken	6 535 808 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	3,50%	0 kr
xxbanken	6 535 808 kr	Pantbrev	2 år	2 år	3,75%	0 kr
xxbanken	<u>6 535 808 kr</u>	Pantbrev	6 år	6 år	5,00%	0 kr
	19 607 425 kr					

Summa lån

19 607 425 kr

Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*	32 265 761 kr
Avgår kvarblivande hyresrätter	- 4 562 686 kr
	27 703 075 kr

Summa insatser

27 703 075 kr

Totala skulder och eget kapital

47 310 500 kr

* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader		
Räntor		800 637 kr
Amortering	-	kr
Avgår i räntebidrag	-	kr
Finansieringsnetto		800 637 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall		
Ekonomisk förvaltning		60 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal		70 000 kr
Elförbrukning		50 000 kr
Vattenförbrukning		45 000 kr
Uppvärmning		270 000 kr
Sophämtning		45 000 kr
Städning		40 000 kr
Försäkring		25 000 kr
		605 000 kr

Avsättning för underhåll		
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar		
Fond för yttre underhåll (minst 0,3% av taxeringsvärdet)		82 000 kr
Övriga avsättningar		
Avsättning till utjämningsfond		0 kr
Övriga kostnader		
Fastighetsskatt		147 320 kr
Tomträttsavgäld	-	kr
Statlig inkomstskatt	-	kr
Avskrivningar, ej planenliga	-	kr
		229 320 kr

Summa kostnader 1 634 957 kr

Årsavgifter		
1356 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	646 kr	875 769 kr *
Övriga intäkter		
Intäkter från brf's hyresrätter		271 188 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler		488 000 kr
Hyresintäkter P-platser		- kr
		759 188 kr

* Utöver dessa avgifter betalar lägenheterna hushållsel samt ev. tv-avgifter.

Summa intäkter 1 634 957 kr

F. Redovisning av lägenheter och lokaler									
Nr	Vån	Namn	Kvm	Andel (alla)	Andel (Ek.plan)	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år
11	Bv	Rubensson Olle	88	5,5556%	0,0000%	1 724 380 kr	19 595 kr	0 kr	0 kr
12	Bv	Andersson Tobias	40	2,5253%	0,0000%	783 309 kr	19 595 kr	0 kr	0 kr
13	Bv	Singelman Linus	46	2,9040%	3,3923%	901 380 kr	19 595 kr	2 476 kr	29 709 kr
14	0,5	Linell Sandra	36	2,2727%	2,6549%	714 595 kr	19 850 kr	1 938 kr	23 250 kr
15	0,5	Anzelius Carin	37	2,3359%	2,7286%	734 444 kr	19 850 kr	1 991 kr	23 896 kr
21	1	Larsdotter Tove	42	2,6515%	3,0973%	833 694 kr	19 850 kr	2 260 kr	27 126 kr
22	1	Sjöberg Per	46	2,9040%	3,3923%	913 093 kr	19 850 kr	2 476 kr	29 709 kr
23	1	Gryffin Marie	27	1,7045%	1,9912%	535 946 kr	19 850 kr	1 453 kr	17 438 kr
24	1	Axelsson Lars	27	1,7045%	1,9912%	535 946 kr	19 850 kr	1 453 kr	17 438 kr
25	1	Carlsson Gisela	46	2,9040%	3,3923%	913 093 kr	19 850 kr	2 476 kr	29 709 kr
26	1	Thomasson Martin	42	2,6515%	3,0973%	833 694 kr	19 850 kr	2 260 kr	27 126 kr
27	1,5	Ingeborgs Stenar AB	36	2,2727%	2,6549%	723 761 kr	20 104 kr	1 938 kr	23 250 kr
28	1,5	Rosenkvist Karolina	38	2,3990%	2,8024%	763 970 kr	20 104 kr	2 045 kr	24 542 kr
31	2	Backlund Åsa	42	2,6515%	3,0973%	844 388 kr	20 104 kr	2 260 kr	27 126 kr
32	2	Tillas Alice	46	2,9040%	3,3923%	924 806 kr	20 104 kr	2 476 kr	29 709 kr
33	2	Johansson Lena	27	1,7045%	1,9912%	542 821 kr	20 104 kr	1 453 kr	17 438 kr
34	2	Djordjevic Marko	27	1,7045%	1,9912%	542 821 kr	20 104 kr	1 453 kr	17 438 kr
35	2	Nilsson Cecilia	46	2,9040%	3,3923%	924 806 kr	20 104 kr	2 476 kr	29 709 kr
36	2	Magnusson Barbro	42	2,6515%	3,0973%	844 388 kr	20 104 kr	2 260 kr	27 126 kr
37	2,5	Edblad Emilia	36	2,2727%	2,6549%	732 927 kr	20 359 kr	1 938 kr	23 250 kr
38	2,5	Rönmark Pyret	38	2,3990%	2,8024%	773 646 kr	20 359 kr	2 045 kr	24 542 kr
41	3	Sannemo Anders	42	2,6515%	3,0973%	855 082 kr	20 359 kr	2 260 kr	27 126 kr
42	3	Amrén Ylva	46	2,9040%	3,3923%	936 518 kr	20 359 kr	2 476 kr	29 709 kr
43	3	Franzen Mats	27	1,7045%	1,9912%	549 696 kr	20 359 kr	1 453 kr	17 438 kr
44	3	Kidane Hanna	27	1,7045%	0,0000%	549 696 kr	20 359 kr	0 kr	0 kr
45	3	Johnsson Anna-Karin	46	2,9040%	3,3923%	936 518 kr	20 359 kr	2 476 kr	29 709 kr
46	3	Stocks Ida Maria	42	2,6515%	3,0973%	855 082 kr	20 359 kr	2 260 kr	27 126 kr
47	3,5	Oscarsson Kenneth	36	2,2727%	2,6549%	742 094 kr	20 614 kr	1 938 kr	23 250 kr
48	3,5	Eveland Ulrika	38	2,3990%	2,8024%	783 321 kr	20 614 kr	2 045 kr	24 542 kr
51	4	Gustafsson Mikael	42	2,6515%	3,0973%	865 776 kr	20 614 kr	2 260 kr	27 126 kr
52	4	Norlén Filip	46	2,9040%	3,3923%	948 231 kr	20 614 kr	2 476 kr	29 709 kr
53	4	Pöhlitz Anna Maria	27	1,7045%	1,9912%	556 570 kr	20 614 kr	1 453 kr	17 438 kr
54	4	Stockholm Stad	27	1,7045%	0,0000%	556 570 kr	20 614 kr	0 kr	0 kr
55	4	Bohm Kristina	46	2,9040%	0,0000%	948 231 kr	20 614 kr	0 kr	0 kr
56	4	VAKANT	43	2,7146%	3,1711%	886 390 kr	20 614 kr	2 314 kr	27 771 kr
61	5	Fransson Anders	31	1,9571%	2,2861%	680 933 kr	21 966 kr	1 668 kr	20 021 kr
62	5	Landqvist Kristian	42	2,6515%	3,0973%	911 909 kr	21 712 kr	2 260 kr	27 126 kr
63	5	Lundström Per	22	1,3889%	1,6224%	491 952 kr	22 361 kr	1 184 kr	14 209 kr
64	5	Wrede Jerry	22	1,3889%	1,6224%	491 952 kr	22 361 kr	1 184 kr	14 209 kr
65	5	Fernström Björn	42	2,6515%	3,0973%	911 909 kr	21 712 kr	2 260 kr	27 126 kr
66	5	Klareus Karin	35	2,2096%	2,5811%	764 924 kr	21 855 kr	1 884 kr	22 605 kr
		Total Sum	1584	100,00%	100,00%	32 265 761 kr	20 370 kr	72 981 kr	875 769 kr
		Bostadshyresgäster							
Nr	Vån	Namn	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra				
	Bv	Rubensson Olle	88	979 kr	86 160 kr				
	Bv	Andersson Tobias	40	1 277 kr	51 096 kr				
44	3	Kidane Hanna	27	1 486 kr	40 116 kr				
54	4	Stockholm Stad	27	1 459 kr	39 396 kr				
55	4	Bohm Kristina	46	1 196 kr	55 020 kr				
		Total Sum	228	1 192 kr	271 788 kr				
		Lokalhyresgäster							
Vån	Namn	Lokal	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra*	Löptid			
1	Kv	Ingeborgs Stenar AB	lager	45	1 028 kr	46 260 kr	2005-12-31		
2	Bv	Roland Lundgren Läkarpr	Läkarpra	50	1 942 kr	97 104 kr	2004-12-31		
3	Kv	Cancer och Barnhjälpen Ic	kontor	245	1 079 kr	264 396 kr	2006-12-31		
4	Kv	Martinell Johan	lager	10	240 kr	2 400 kr	2005-01-31		
5	Bv	Ouallo Ange-Gabriel	butik	32	2 287 kr	73 188 kr	2005-12-31		
6	Kv	Ouallo Ange-Gabriel	lager	7	741 kr	5 184 kr	2005-12-31		
		Total Sum		389	1 256 kr	488 532 kr			
*Ärsyan för de kommersiella lokalerna är angivna inklusive debiterad fastighetsskatt vid tiden för planens upprättande.									
Ärsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.									
Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas yta.									

Br 1387

Hg 197

Lokal 389

1973

4

G. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<u>Föreningens årliga kostnader</u>											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	19 607 425 kr										
Räntor	800 637 kr	800 637 kr	800 637 kr	800 637 kr	800 637 kr	800 637 kr	800 637 kr	800 637 kr	800 637 kr	800 637 kr	800 637 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avgär räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	605 000 kr	620 125 kr	635 628 kr	651 519 kr	667 807 kr	684 502 kr	701 615 kr	719 155 kr	737 134 kr	755 562 kr	774 451 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	82 000 kr	84 050 kr	86 151 kr	88 305 kr	90 513 kr	92 775 kr	95 095 kr	97 472 kr	99 909 kr	102 407 kr	104 967 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Fastighetsskatt	147 320 kr	151 003 kr	154 778 kr	158 648 kr	162 614 kr	166 679 kr	170 846 kr	175 117 kr	179 495 kr	183 982 kr	188 582 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Summa årliga kostnader	1 634 957 kr	1 655 815 kr	1 677 194 kr	1 699 108 kr	1 721 570 kr	1 744 593 kr	1 768 192 kr	1 792 381 kr	1 817 174 kr	1 842 588 kr	1 868 637 kr
<u>Föreningens årliga intäkter</u>											
Hyror hyreslägenheter	271 188 kr	279 324 kr	287 703 kr	296 334 kr	305 224 kr	314 381 kr	323 813 kr	333 527 kr	343 533 kr	353 839 kr	364 454 kr
Hyror lokaler	488 000 kr	488 000 kr	488 000 kr	512 400 kr	512 400 kr	512 400 kr	538 020 kr	538 020 kr	538 020 kr	564 921 kr	564 921 kr
Hyror parkering	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Årsavgifter medlemmar	875 769 kr	888 491 kr	901 491 kr	890 373 kr	903 945 kr	917 812 kr	906 359 kr	920 834 kr	935 622 kr	923 828 kr	939 262 kr
Summa årliga intäkter	1 634 957 kr	1 655 815 kr	1 677 194 kr	1 699 108 kr	1 721 570 kr	1 744 593 kr	1 768 192 kr	1 792 381 kr	1 817 174 kr	1 842 588 kr	1 868 637 kr

Räntebärande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 4,08%

Inflationsantagande

Hysesförhandlingar bostadslägenheter

2,50%

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

3,00%

I prognosen har inte räntebärande upptagits. Räntebärande kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avlar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge 30 kr/kvm/år i ökad årsavgifter. Samma relation gäller inte om föreningen löser lån till motsvarande belopp då hänsyn måste tas till ev. inkomstskatt.

Hysesintäkter för kommersiella lokaler, garage samt parkeringsplatser har ej indexuppräknats. Hyrorna uppräknas dock med 5% vart tredje år.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

4

H. Känslighetsanalys

�r	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsr�nteniv�	875 769 kr	888 491 kr	901 491 kr	890 373 kr	903 945 kr	917 812 kr	906 359 kr	920 834 kr	935 622 kr	923 828 kr	939 262 kr
�rsavgifter om:											
Dagens inflationsniv� och											
1. Dagens genomsnittsr�nteniv� + 1 %	1 071 843 kr	1 084 565 kr	1 097 565 kr	1 086 448 kr	1 100 019 kr	1 113 886 kr	1 102 434 kr	1 116 908 kr	1 131 696 kr	1 119 902 kr	1 135 336 kr
2. Dagens genomsnittsr�nteniv� - 1 %	740 006 kr	752 728 kr	765 728 kr	754 611 kr	768 182 kr	782 049 kr	770 596 kr	785 071 kr	799 859 kr	788 065 kr	803 499 kr
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	875 769 kr	896 834 kr	918 678 kr	916 928 kr	940 413 kr	964 766 kr	964 396 kr	990 578 kr	1 017 724 kr	1 018 969 kr	1 048 152 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1 %	875 769 kr	880 148 kr	884 470 kr	864 332 kr	868 529 kr	872 655 kr	851 085 kr	855 055 kr	858 939 kr	835 830 kr	839 524 kr

Dagens genomsnittsr nteniv  (bilaga 1)
Dagens inflationsnivå (bilaga 1)

4,08%
2,50%

4

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Ölandsgatan 46's förvärv av fastigheten Stockholm Kolonnen 9. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheterna med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Ytorna har erhållits från hyresvärden och det är inte säkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått ifrån att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm den 5 oktober 2004.

Bostadsrättsföreningen Ölandsgatan 46



Carin Anzelius



Linus Singelman



Aleksander Djordjevic

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Ölandsgatan 46 (org. nr. 769609-7265) får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har tagit del av registreringsbevis, stämmoprotokoll, fastighetsdatautdrag, stadgar och besiktningsprotokoll.

En stor del av föreningens finansiering beräknas ske genom lån med obundna eller korta löptider. Detta får anses innebära en stor mån av osäkerhet om kostnadsutvecklingen. Avsättning till reparationsfond har gjorts med 2 200 000 härill kommer årliga avsättningar. I bilagda utredning om fastighetens status har upptagits åtgärder som kan summeras till 2 364 000 kr inklusive moms. Den avsättning som gjorts i ekonomiska planen bedöms vara rimlig.

Vi har inte jämfört uppgivna hyresnivåer med de avtal säljaren träffat och som föreningen övertar. Vi noterar att föreningen reserverar 100 000 kr och försäljningsvinsten från en vakant lägenhet som en hyresbuffert för eventuellt sänkta lokalhyror när nuvarande kontrakt löper ut.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten, byggnaden eller lägenheterna, dock har vi tagit del av protokoll över besiktning av fastigheten.

Vi noterar att huvuddelen av dem till vilka bostadsrätter ska upplåtas, enligt styrelsen, redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Vi noterar vidare att de i planen uppgivna lägenhetsytorna härrör från uppgifter från fastighetsägaren och inte baseras på uppmätningar enligt dagens norm samt att hänsyn inte har tagits till skillnader i underhåll och standard som kan finnas i respektive lägenhet.

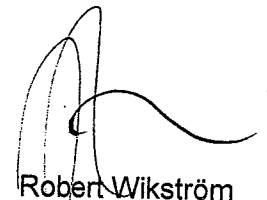
I föreningen finns 41 bostadslägenheter varav 36 kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med förvärvet. I föreningens hus finns också 6 lokaler. Samtliga är uthyrda. Föreningens fastighet består av en byggnad varför en god samverkan mellan medlemmarna erhålls. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 8 oktober 2004



Lennart Fällström



Robert Wikström

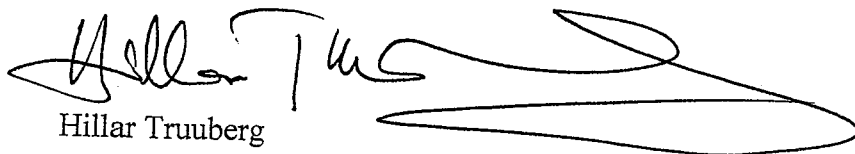
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Kv. Kolonnen 9, Stockholm

Sammanställning av utförd statusbesiktning som utgör bilaga till Ekonomisk Plan.

Stockholm 15 april 2004

Hifab Byggprojektledaren AB


Hillar Truuberg

Kolonnen 9, Stockholm - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra statusbesiktning av fastighetens tekniska kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av brister samt periodisera kostnaderna för åtgärdandet i tiden. Besiktningen är ej av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan åberopas.

2. Uppdragsgivare

Öhlin & Fellingner Fastigheter AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 7 april 2004 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende samt genom ritningsstudier. Vid besiktningstillfället var det klart väder samt ca 5 grader C.

Platsbesök utfördes i fastighetens gemensamma utrymmen. Dessutom besöktes 6 st representativa lägenheter samt fastighetens hyreslokaler. En hyreslokal, ett par källarutrymmen samt hissmaskinrummet var ej tillgängliga.

Vid besiktningen närvarade:

- Linus Singelman, boende
- Kent Westfjord, Aberdeen Property Investors, fastighetsskötare
- Magdalena Wijk, Isaksson & Partners
- Daniel Albrektson, Öhlin & Fellingner
- Hillar Truuberg, Hifab, besiktningsman

4. Utlåtande

4.1 Byggnad / Gård

4.1a Mark / Grundläggning / Källarväggar

Grundlagt med källare med betongmurar på plintar eller på berg.

Omgivande mark på gatusidan utgörs av kommunens trottoar. Det bedöms vara genomgående tillfredsställande marklutning från fasaden. Ingen fuktuppsugning kunde noteras i sockel eller besiktningsbara källarytterväggar.

Gårdssidans tomtmark består i huvudsak av hårdgjorda underbyggda ytor. Gårdsbjälklaget består av ett betongvalv upplagt på stålbalkar, ett isolerskikt samt en överbetong med tätskikt av membran och asfalt. Gårdsbjälklaget bedöms vara helt eller partiellt omlagt för ca 10 år sedan och i gott skick. God lutning mot avvattningspunkter. Ingen antydan till fuktuppsugning i socklar etc. På gårdsbjälklaget finns några lanterniner i gott skick samt ett antal planteringslådor.

Inget åtgärdsbehov.

4.1b Stomme

Grundmurar av betong på plintar eller direkt mot berg. Bärande väggar av murat tegel. Bjälklag med konstruktionsbetong sannolikt upplagd på stålbalkar över källarplanet och ett fyllnadsbjälklag med träbalkar över våningsplanen. Sprickbildning i begränsad och normal omfattning noterades i källargolv, bjälklag, trapphus och väggar. Inget åtgärdsbehov.

4.1c Fasad

Gatufasad med ädelputs på tegel i våningsplanen och med granitsockel. Fasaden är omputsad för ca 10 år sedan och har vissa färgskiftningar, men är tekniskt i tillfredsställande skick. Bottenvåningen liksom sockeln är nedsmutsade. En fasadtvätt rekommenderas ur estetisk aspekt inom några år. I övrigt inget bedömt åtgärdsbehov på ca 10-12 år.

Gårdsfasad: Puts på tegel med plåtförstärkning i sockeln. Gårdsfasaden har en del sprickbildningar och bomputs noterades i några smärre partier. Bedömd återstående teknisk livslängd ca 5 år. I anslutning till kungsaltanen finns en mindre yta med frostsprängd puts. Aktuell kungsaltandel var inte tillgänglig. Sannolikt sker dock viss fuktinträngning i putsen i samband med kungsaltanens avvattning. Åtgärder för att undvika putsras vidtas omgående.

Piskbalkonger, 5 st, i anslutning till trapphus i gott skick. Smärre och normal sprickbildning i någon balkongplatta. Inget åtgärdsbehov.

Skyltar etc mot gatan med underhållsansvar som åvilar berörd lokalhyresgäst.

4.1d Tak / takavvattning

Yttertak av målad falsad plåt. Plåten saknar åtminstone partiellt underliggande papp. Taket är rostskadat och till huvuddel i behov av omläggning. Vad avser vertikala delar räcker det med renblästring och ommålning. Åtgärdas inom högst 2 år.

Takavvattning i generellt gott skick.

Takstegar och takrasskydd i erforderlig omfattning och genomgående i tillfredsställande skick.

Kungsaltaner: Konstruktionsbetong, isolering, fuktisolering samt överbetong. Omlagda för bedömningsvis ca 10 år sedan och i genomgående gott skick. Se dock fasad 4.1c ovan. Smidesräcken i behov av ommålning inom några år.

4.1e Fönster

Bostadsvåningar: Inåtgående 2-glasfönster av trä med mötesbåge. Fönstren bedöms vara ommålade för ca 10 år sedan.

Gatufasad: Rengöring och ommålning av fönstren rekommenderas inom ca 2-3 år.

Gårdsfasader: Omedelbart åtgärdsbehov. Rötskadelagning av båg- och karmbottenstycken krävs hos ca 25% av fönstren. Övriga skrapas trärena och målas.

Parallellt med övriga åtgärder ovan rekommenderas också utbyte tätningslister samt justering av öppnings- / stängningsfunktioner.

Fönsterdörrar till kungsaltaner av trä i behov av ommålning parallellt med fönster på motsvarande fasad.

Fönsterdörrar till piskaltaner i trapphus: Målat trä i genomgående gott skick. Ommålning som ett led i normalt fastighetsunderhåll inom ca 5-6 år.

Skyltfönster mot gatan i normalt skick. Skyltfönstren bedöms vara i behov av ommålning inom ca 5-6 år.

4.1f Gemensamma utrymmen

Trapphus: Plan- och sättsteg samt vilplan av natursten i generellt i gott skick. Målad puts i vägg och tak. Handledare / räcken av trä i gott skick. Något begränsad belysning. Normal sprickbildning i väggar och tak. Inget åtgärdsbehov.

Tvättstuga: Maskinpark: 2 st TM, 1 st TT (frånluft), 1 TS och 1 mangel samt viss övrig inredning / utrustning. Klinker på golv, målat på vägg, målade tak. Tvättmaskinerna och torktumlaren ca 4 år gamla övrig maskinpark ca 11-12 år. Bedömt tillfredsställande frånluftventilation. Inget akut åtgärdsbehov.

Källare allmänt: Installationsutrymmen och källargångar ytskiktsmässigt i normalt skick. I allmänhet ytbehandlad betong på golv och målade putsade väggar och tak. Begränsad och normal mängd sprickor i väggar, tak och golv. Ingen fukt noterades i åtkomliga utrymmen, ingen källardoft. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering: Sopnedkast anslutet till sopsäcksväxlare. Sopsäcksväxlaren är installerad 1993. Inga funktionsproblem har påtalats. Arbetsmiljökrav uppfyllda med transportramp till gatunivå. Soprummet är spolbart och bedöms ha tillfredsställande ventilation.

Entrepartier: Entréparti av trä med glasade inslag mot gatan. Arbeten pågick med entréporten vid besiktningstillfället. Omlackningsbehov inom några år. Kodlås med enligt uppgift god funktion.

Hissmaskinrum: Ej tillgängligt.

Vind: Vindsförråd med hönsnätsväggar i normalt skick. Lite bristande belysning. Påtagligt många fuktgenomslag i tak, de flesta gamla. Enligt uppgift finns ett befintligt läckage i ett vindsförråd.

Cykelförvaring: Sker i cykelrum i källaren. Normalt skick.

4.1g Lägenheter:

6 st lägenheter i olika väderstreck och med varierande placering i huset besöktes. Lägenheterna är genomgående renoverade i början av 1990-talet och uppvisar principiellt likartad standard vad gäller inredning, utrustning och ytskikt.

Allmänna iakttagelser:

Kök: Plastmatta alt parkett på golv, målad väv eller målad puts på vägg, målade tak. Gasspis (elspis i 1 lgh), kyl / frys, diskbänk med sanitetsarmaturer från 1990-tal, köksinredning med skåp i allmänhet från ursprungsåret inkl viss komplettering. Vitvaror i huvudsak från 1990-tal. Diskmaskin i några lägenheter. Genomgående brister i frånluftsventilation i köken.

Bad / dusch: Plastmatta på golv, kakel på vägg, undertak. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer i princip genomgående från början av 1990-tal. Uppvärmning med vattenradiator. Bristande frånluftsventilation i badrummen.

Övriga rum: I huvudsak parkett / plastmatta på golv, tapet på vägg, målade tak. Ytskikten kan generellt sägas vara i gott skick. I några tak fanns smärre färgsprickbildning.

Snickerier i huvudsak från byggnadsåret, ytskiktsbehandlade i början 1990-talet och generellt i gott skick.

Fönsterbänkar av trä.

Lägenhetsdörrar från ursprungsåret med stora brister i brandsäkerhets-, ljud- och inbrottssäkerhetsaspekt.

4.1h Lokaler

Cancerfonden:

Linoleum på golv, målade väggar, akustikundertak. Alla ytskikt i gott skick. WC och dusch med ytskikt och sanitetsporslin från början av 1990-tal i tillfredsställande skick. Från- och tilluftsventilation med bedömda brister i funktion. Elinstallationer från början 1990-tal. Eget underhållsansvar för inre ytskikt.

Afro Arabia Caribbean & Latin Music:

Plastmatta på golv, målade väggar och tak. Dålig frånluftsfunktion. Eget inre underhållsansvar.

Ingeborgs Stenar:

Lokalen var ej tillgänglig vid besiktningstillfället.

4.2 VVS-anläggning

4.2a Värmeproduktion

1 oljepanna från 1993 samt 1 reserv från 1956. Brännarenhet utbytt förra året. Expansionskärl från 1993, varmvattenberedare och liksom huvuddel av övrig utrustning från samma tidpunkt. Klagomål framfördes på driftsäkerheten. Fjärrvärmeavsättning finns i pannrummet.

4.2b Värmedistribution

Vattenradiatorer i huvudsak från ursprungsåret. Radiatorventiler utbytta, sannolikt 1993. Alla värmestammar är från ursprungsåret. Stamregleringsventiler av blandad ålder. Värmedistributionssystem har normalt mycket lång livslängd. Utbyte av stamregleringsventiler rekommenderas inom något år. Isoleringen till värmestammarna innehåller asbest.

4.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopps-, kall- och varmvattenstammar i utbytta 1993 och genomgående i gott skick. Varmvattnet har cirkulationsslinga. En stamrensning av köksstammar rekommenderas utföras inom något år som ett led i normalt fastighetsunderhåll.

4.2d Ventilation

Lägenheter: Frånluft självdragsventilation. Besökta lägenheter uppvisade brister i frånluftsventilation i kök och framförallt i badrum. Tilluft via springventiler i fönster samt i vissa fall genom tilluftsventiler i badrum s k Stockholmsventilation. OVK-besiktning har senast utförts 1998 med godkänt resultat. Godkännandet gäller till 2007.

Allmänna utrymmen: Genomgående tillfredsställande ventilation

Lokal cancerfonden har egen till- och frånluftsfläkt installerad för några år sedan. Installationen har OVK-besiktigats 2001 med godkänt resultat. Godkännandet gäller till december 2004.

4.3 El-anläggning

I huvudsak är hela fastighetens elinstallationer utbytta 1993 och i gott skick.

Inkommande elservis liksom fastighetscentralen är ej utbytta och ett byte rekommenderas inom något år.

Samtliga elinstallationer inom lägenheterna är utbytta. Hela installationen är jordad.

Inget åtgärdsbehov utöver rekommenderat servisbyte.

4.4 Övrigt

4.4a Hiss

Linhiss för 3 personer, 225 kg, från ursprungsåret. Vid senaste årliga besiktning fick hissen anmärkningar avseende slitage på linorna. Hisserviceföretaget rekommenderar utbyte av linor, relativt omgående, samt bedömer återstående teknisk livslängd för maskineri och styr- och reglerutrustning till ca 5 år.

5. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge april 04)

Nedan redovisade kostnader är i kostnadsläge april 2004 och innefattar en komplett utförandekostnad (entreprenad, projektering, övr byggherrekostnader samt moms i berörda delar).

5.1 Byggnad

5.1c Fasad

Fasadvätt av gatufasad, ca 2007	50 kkr
Akutåtgärd kungsaltan gårdssida, snarast	10 kkr
Omputsning gårdsfasad, ca 2010	750 kkr

5.1d Tak / takavvattning

Utbyte / målning plåttak, ca 2006	550 kkr
Målning smidesräcken, kungsaltan, ca 2006	30 kkr

5.1e Fönster

Renovering / målning, fönster mot gården, snarast	320 kkr
Målning fönster mot gata, ca 2007	100 kkr
Ommålning fönsterdörrar till piskaltaner, ca 2010	25 kkr
Ommålning skyltfönster, ca 2010	15 kkr

5.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte torkskåp, ca 2008	18 kkr
Utbyte övrig maskinpark tvättstuga, ca 2015	100 kkr
Omlackning entréparti, ca 2007	6 kkr

5.2b Värmedistribution

Utbyte stamregleringsventiler, ca 2010	60 kkr
--	--------

5.2c VA-installationer

Rensning av köksstammar, ca 2007

40 kkr

5.3 Elinstallationer

Utbyte elservis, ca 2007

60 kkr

5.4a Hiss

Utbyte linor, ca 2005

30 kkr

Utbyte maskineri mm, ca 2010

200 kkr

Sammanfattning:

Fastighet ursprungligen uppförd 1929 omfattande ombyggd 1993 i totalt sett bra skick. Akuta tekniska brister är framförallt yttertaket samt fönster mot gården. Övriga rekommenderade åtgärder ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Utskrivet: 2005-09-21 10:57:01

1, Ölandsgatan 46 (Brf Ölandsgatan)

Bostads Lah Medlem		Storlek	Andelstal	Insats	Nvtt andelstal efter korrekt inläda uppåifter	
10011	11 Rubenson Solveig	88	6,67678300455235	1724380	0,063446287	6,344629 %
10013	13 Johnsson Pernilla	46	3,49013657056146	901380	0,033165105	3,31651 %
10014	14 Linell Sandra	36	2,73141122913505	714595	0,025955299	2,59553 %
10015	15 Anzelius Carin	37	2,80728376322769	734444	0,02667628	2,667628 %
10021	21 Larsdotter Tove	42	0,03186646433990	833694	0,030281182	3,028118 %
10022	22 Sjöberg Per	46	3,49013657056146	913093	0,033165105	3,31651 %
10023	23 Gryffman Marie	27	2,04855842185129	535946	0,019466474	1,946647 %
10024	24 Axelsson Lars	27	2,04855842185129	535946	0,019466474	1,946647 %
10025	25 Jäverdal Johanna	46	3,49013657056146	913093	0,033165105	3,31651 %
10027	27 Kempervd Olsson Gun	36	2,73141122913505	723761	0,025955299	2,59553 %
10028	28 Rosenkvist Karolina	38	2,88315629742033	763970	0,02739726	2,739726 %
10031	31 Sjöberg Backlund Åsa	42	0,03186646433990	844388	0,030281182	3,028118 %
10032	32 Göransson Tommy	46	3,49013657056146	924806	0,033165105	3,31651 %
10033	33 Johansson Lena	27	2,04855842185129	542821	0,019466474	1,946647 %
10034	34 Djordjevic Marko	27	2,04855842185129	542821	0,019466474	1,946647 %
10035	35 Nilsson Cecilia	46	3,49013657056146	924806	0,033165105	3,31651 %
10037	37 Edblad Emilia	36	2,73141122913505	732927	0,025955299	2,59553 %
10038	38 Holmström Mattias	38	2,88315629742033	773646	0,02739726	2,739726 %
10041	41 Sannemo Anders	42	0,03186646433990	855082	0,030281182	3,028118 %
10042	42 Jakobsen Niklas	46	3,49013657056146	936518	0,033165105	3,31651 %
10043	43 Franzén Mats	27	2,04855842185129	549696	0,019466474	1,946647 %
10044	44 Kidane Hanna	27	2,04855842185129	549696	0,019466474	1,946647 %
10045	45 Johnsson Anna-Karin	46	3,49013657056146	936518	0,033165105	3,31651 %
10046	46 Stocks Ida Maria	42	0,03186646433990	855082	0,030281182	3,028118 %
10047	47 Elensky Torbjörn	36	2,73141122913505	742094	0,025955299	2,59553 %
10048	48 Eveland Ulrika	38	0	783321	0,02739726	2,739726 %
10051	51 Gustafsson Martin	42	0,03186646433990	865776	0,030281182	3,028118 %
10052	52 Norlén Filip	46	3,49013657056146	948231	0,033165105	3,31651 %
10053	53 Pöhlitz Anna Maria	27	2,04855842185129	556570	0,019466474	1,946647 %
10056	56 Fredin Malin	43	3,26251896813354	886390	0,031002163	3,100216 %
10061	61 Fransson Anders	31	0	680933	0,022350397	2,23504 %
10062	62 Landqvist Kristian	42	0,03186646433990	911909	0,030281182	3,028118 %
10063	63 Nygren Robert	22	1,66919575113809	491952	0,015861572	1,586157 %

10064	64	Wrede Jerry	22	1,66919575113809	491952	0,015861572	1,586157	%
10065	65	Ajax Linda	42	0,03186646433990	911909	0,030281182	3,028118	%
10066	66	Klareus Karin	35	2,65553869499241	764924	0,025234319	2,523432	%
			1387	77,91654021244300	28 299 070	1	100	%