



EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

KAMMAKARGATAN 18

Denna ekonomiska plan har
upprättats med biträde av:

Thomas Lagerqvist

Rubriker:

	<u>Sid</u>
Allmänna förutsättningar	3
Beskrivning av fastigheten	3
Försäkring	5
Fastighetens taxeringsvärde	6
Förvärvskostnader	6
Finansieringsplan	6
Beräkning av årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos	7
Lägenhetsförteckning	8
Känslighetsanalys	9
Särskilda förhållanden	10
Intyg enligt 3 kap, 2 § bostadsrättslagen	11
Bilaga Besiktningssprotokoll	

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Kammakargatan 18, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 2001-03-28 med organisationsnummer 769606-9223, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske den 15 december 2003. Då lägenheterna upplåtes till hyresgästerna har tillträde av lägenheterna redan skett.

Föreningen skall, enligt bokföringslagen, i sin bokföring göra avskrivningar på byggnaden. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten.

Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Stockholm kv Rosenbusken 14
Adress	Kammakargatan 18, 111 40 Stockholm
Kommundel	Norrmalm
Kommun	Stockholm
Tomt	413 m ² med äganderätt
Byggnad	
Byggnadstyp	Flerbostadshus. Gathus i fem våningar med källare och råvind.
Byggnadsår	1939
Renovering	Fastigheten genomgick en omfattande renovering 1996 med bland annat stambyten, köksrenovering, takomläggning och hissrenovering.
Bruksarea	ca 829 m ² bostadsyta ca 70 m ² lokalyta, ca 285 m ² lageryta
Antal lägenheter	24 st bostadslägenheter 1 st lokal, 1 lager

Undergrund	Plintar/murarar på berg.
Källarväggar	Betong.
Bärande stomme	Betong/tegel.
Bjälklag	Betong.
Vindsbjälklag	Betong.
Yttertak	Falsad takplåt som är målad. Takstolar av trä och papptäckning på träpanel.
Vind	Vinden är oisolerad och inredd med lägenhetsförråd och hissmaskinrum. Det finns en piskaltan mot gården.
Fönsterbleck	Målad galvaniserad plåt.
Stuprör	Lackerad plåt, utvändiga.
Fönster	Kopplade tvåglasfönster av trä. Franska balkonger mot gatan.
Balkonger	Betongplatta med järnräcke. 8 lägenheter har balkong mot gården.
Fasader	Puts.
Entréer, trapphus	Entréparti av aluminium/glas, golvbeläggning av marmor i entréer, vilplan och trapplopp. Målade väggar och tak. Handledare av trä. Fönster på våningsplanen.
Hiss	En personhiss för 3 personer.
El	Lägenheternas elmätare i källaren, gruppcentralerna i lägenheterna. Fastighetsmätare i källaren. UPC är installerad.
Källare	Fastighetens källare innehåller tvättstuga, undercentral, elcentral, städrum och förråd.
Gård	Asfalterad gård med piskställning.
Tvättstuga	Tvättstugan är belägen i källaren. Mangelrum: målade väggar och tak, klinkergolv

<u>Utrustning</u>	<u>Fabrikat, typ</u>	<u>Tillv. år</u>
1 tvättmaskin	WE66 MP/LE	1996
1 tvättmaskin	WE55 MP	1996
1 torktumlare	T2130C	2003
2 torkskåp	TS 60 K	1996
1 kallmangel	KM 80	okänt

Sopphantering	Soprum via entréplan, källsortering. Grovsoprum saknas.
Cykelrum	Ingång från gatan. Målade golv, väggar och tak. Innanför cykelrummet finns ett rum, pentry och WC. Används för närvarande som fastighetsförråd.
Uppvärmning	Vattenburen värme via fjärrvärme som levereras till fastighetens värmeundercentral. Fastighetens radiatorer är utrustade med termostatventiler.
Ventilation	Mekanisk frånluft.
Stamledningar för vatten och avlopp	Avloppsledningar av gjutjärn, varm- och kallvatten av koppar.
Lägenhetsutrustning	<p>Kök: Rostfri diskbänk, elspis, kyl/frys. Kökssnickerier med vita släta luckor.</p> <p>Badrum: Golvklinker, 13 skift kakel, målat, badkar, tvättställ och WC-stol, handdukstork.</p> <p>Övrigt: Linoleummattor eller parkettgolv. Köksinredning från ombyggnadsåret. Sanitetsporcelain från ombyggnadsåret.</p>
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten är inte skyldig att ingå i någon samfällighet eller gemensamhetsanläggning.
Servitut	Fastigheten belastas inte av några inskrivna servitut eller nyttjanderätter.

Försäkring

Från och med tillträdesdagen kommer föreningen att inneha en fullvärdesförsäkring på fastigheten. Styrelsen kommer också att teckna en ansvarsförsäkring.

Respektive medlem i föreningen rekommenderas också att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

Fastighetens taxeringsvärde

		Bostad	Lokal
Byggnad	13 388 000	12 240 000	1 148 000
Mark	<u>5 070 000</u>	<u>4 202 000</u>	<u>868 000</u>
Summa	18 458 000	16 442 000	2 016 000

Förvärvskostnader

Köpeskilling	25 500 000	Pantbrev idag	8 000 000
Lagfart*	383 325	Nya pantbrev	<u>4 202 460</u>
Pantbrevsuttag **	84 849		12 202 460
Dispositionsfond	300 000		
Reparationsfond***	<u>400 000</u>		
Summa	26 668 174		

Finansieringsplan

	Lånebelopp	Räntesats	Ränta	Amortering	Bindningstid
Nytt lån	4 202 460	3,20%	134 479	40 000	Rörlig
Nytt lån	4 000 000	4,12%	164 800		2 år
Nytt lån	4 000 000	5,03%	201 200		5 år
Nytt lån	<u>0</u>	5,20%	<u>0</u>		8 år
	12 202 460		500 479	40 000	

Insatser	<u>14 464 125</u>
Summa	26 666 585

*1,5 % av köpeskillingen samt avgift 825 kr

** Uttagna pantbrev är 8 000 000

*** Enligt besiktningssprotokoll

Ekonomisk prognos

Årliga kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
<i>Kapitalkostnader</i>							
Räntor	500 479	500 479	499 199	501 212	499 932	498 652	492 252
Amorteringar	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Räntebidrag	-56 312	-56 312	-56 312	-56 312	-56 312	-56 312	-56 312
<i>Driftskostnader</i>							
Fastighetsskötsel	35 000	36 050	37 132	38 245	39 393	40 575	47 037
Städning	30 000	30 900	31 827	32 782	33 765	34 778	40 317
Fjärrvärme	135 000	139 050	143 222	147 518	151 944	156 502	181 429
El	35 000	36 050	37 132	38 245	39 393	40 575	47 037
Vatten	26 000	26 780	27 583	28 411	29 263	30 141	34 942
Sophämtning	20 000	20 600	21 218	21 855	22 510	23 185	26 878
Snöröjning	2 000	2 060	2 122	2 185	2 251	2 319	2 688
Försäkring	18 000	18 540	19 096	19 669	20 259	20 867	24 190
Revision	10 000	10 300	10 609	10 927	11 255	11 593	13 439
Ekonomisk förvaltning	45 000	46 350	47 741	49 173	50 648	52 167	60 476
Teknisk förvaltning	30 000	30 900	31 827	32 782	33 765	34 778	40 317
Adm./förbrukning	1 000	1 030	1 061	1 093	1 126	1 159	1 344
Övrigt	2 500	2 575	2 652	2 732	2 814	2 898	3 360
<i>Avsättning för underhåll</i>							
Fondavsättning enligt stadgar	55 374	57 035	58 746	60 509	62 324	64 194	74 418
<i>Underhållskostnader</i>							
Löpande underhåll	15 000	15 450	15 914	16 391	16 883	17 389	20 159
<i>Övriga kostnader</i>							
Fastighetsskatt	61 265	63 103	64 996	66 946	115 218	118 675	137 577
Inkomstskatt	14 913	19 565	24 714	29 085	34 526	40 120	70 540
Summa kostnader	1 020 219	1 040 504	1 060 477	1 083 448	1 150 957	1 174 255	1 302 089
<i>Årliga intäkter</i>							
Årsavgifter	627 262	635 759	643 589	654 053	708 680	718 710	773 988
Bostadshyror	97 864	100 800	103 824	106 939	110 147	113 451	131 521
Lokalhyror	295 093	303 946	313 064	322 456	332 130	342 094	396 580
Summa intäkter	1 020 219	1 040 504	1 060 477	1 083 448	1 150 957	1 174 255	1 302 089

Den ekonomiska prognosen utgår från en årlig inflationsnivå om 3 %.

Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Våning	R & K	Yta	Insats deltagande	Insats samtliga	Andelstal	Andelstal samtliga	Årsavgift	Hyra
18201	bv		36	0	585 521	0,000	3,753	0	51 651
18301	nb		22	457 054	457 054	3,160	2,930	19 821	0
18304	nb		28	534 851	534 851	3,698	3,428	23 195	0
18303	nb		28	534 851	534 851	3,698	3,428	23 195	0
18302	nb		47	773 870	773 870	5,350	4,960	33 560	0
18305	nb		71	1 135 470	1 135 470	7,850	7,278	49 242	0
18406	1		23	484 053	484 053	3,347	3,103	20 992	0
18401	1		23	484 053	484 053	3,347	3,103	20 992	0
18404	1		28	0	551 741	0,000	3,536	0	46 213
18403	1		31	589 359	589 359	4,075	3,778	25 559	0
18402	1		48	818 910	818 910	5,662	5,249	35 513	0
18405	2		48	818 910	818 910	5,662	5,249	35 513	0
18501	2		22	491 090	491 090	3,395	3,148	21 297	0
18506	2		23	504 013	504 013	3,485	3,231	21 857	0
18504	2		28	574 261	574 261	3,970	3,681	24 904	0
18503	2		30	600 363	600 363	4,151	3,848	26 036	0
18505	3		47	838 359	838 359	5,796	5,374	36 357	0
18502	3		48	851 666	851 666	5,888	5,459	36 934	0
18606	3		22	505 677	505 677	3,496	3,241	21 930	0
18601	3		22	505 677	505 677	3,496	3,241	21 930	0
18604	3		28	591 151	591 151	4,087	3,789	25 636	0
18603	4		30	618 021	618 021	4,273	3,961	26 802	0
18605	4		48	876 234	876 234	6,058	5,616	37 999	0
18602	4		48	876 234	876 234	6,058	5,616	37 999	0
			829						97 864
Lokalhyresgäst									
Kontor			70						75 323
Lager			285						219 770
			355						295 093
			1184	14 464 125	15 601 386	100	100	627 262	392 957

Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad inflationstakt än den i den ekonomiska prognosen antagna. Räntan antas vara oförändrad.

Dagens räntenivå och		Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
dagens inflationsnivå	3%	627 262	635 759	643 589	654 053	708 680	718 710	773 988
dagens inflationsnivå	+1%	633 534	658 876	685 231	712 640	787 410	818 906	993 028
dagens inflationsnivå	+2%	639 807	671 797	705 387	740 657	823 954	865 151	1 097 420
dagens inflationsnivå	+3%	646 080	684 845	725 935	769 491	861 925	913 640	1 212 272
dagens inflationsnivå	- 1%	620 989	633 409	646 077	658 999	718 443	732 812	812 224
dagens inflationsnivå	- 2%	614 717	620 864	627 072	633 343	685 941	692 800	734 271
dagens inflationsnivå	- 3%	608 444	608 444	608 444	608 444	654 708	654 708	663 686

Räntekänslighet

I kalkylen bedöms hur föreningens ekonomi påverkas av en ändrad räntenivå än den i den ekonomiska prognosen antagna. Inflationen antas vara oförändrad. Räntan är beräknad utifrån lånens löptider enligt förutsättningarna i den ekonomisk prognosen. Inkomstskattens förändring i förhållande till ändrat ränteläge har ej beaktats.

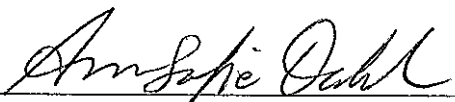
Dagens inflationsnivå och		Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
dagens räntenivå		627 262	635 759	643 589	654 053	708 680	718 710	773 988
dagens räntenivå	+ 1%	669 286	677 783	725 214	735 811	790 038	839 934	893 212
dagens räntenivå	+ 2%	711 311	719 808	806 838	817 569	871 396	961 159	1 012 437
dagens räntenivå	+ 3%	753 336	761 833	888 463	899 327	952 754	1 082 384	1 131 661
dagens räntenivå	- 1%	585 237	593 734	561 964	572 295	627 322	597 485	654 763
dagens räntenivå	- 2%	543 213	551 710	480 340	490 537	545 964	476 261	535 538
dagens räntenivå	- 3%	501 188	509 685	398 715	408 779	464 606	355 036	416 314

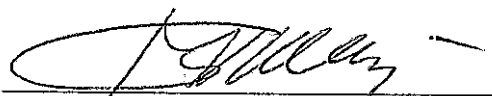
Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

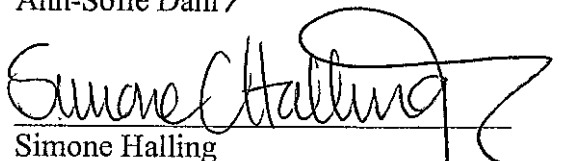
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens ^{*insats} andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- D. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bilaga. Kostnaden härför avses att finansieras genom anspråktagande av reparationsfond under punkt 5 och vid behov genom upptagande av lån i föreningen.


Stockholm 2003-11-24

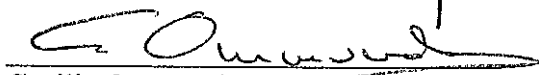
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMMAKARGATAN 18


Ann-Sofie Dahl


Miroslaw Patzer


Simone Halling


Eja Haaranen


Cecilia Ommundsen

Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kammarkagatan 18 med adress Kammakargatan 18, 111 40 Stockholm, får härmed avge följande intyg.

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

De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den framstår som hållbar.

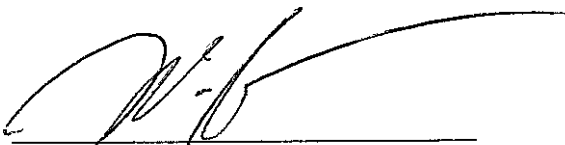
Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

- Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- Stadgar
- FDS-utdrag
- Hyreslista
- Lokalhyresavtal för lager
- Protokoll över genomförd besiktning
- Sammanställning av offerter avseende finansiering

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 2003-11-25



Joakim Grönwall
advokat

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 STOCKHOLM
Tfn: 08-21 14 01



Kjell Karlsson
advokat

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 STOCKHOLM
Tfn: 08-21 14 01

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

FASTIGHETSBSIKTNING

BRF KAMMAKARGATAN 18

Kammakargatan 18

Stockholm



Besiktningens utlåtande
upprättad av

Bo Wahling
SBC Region Stockholm

Stockholm 2003-11-21

1 BESIKTNINGSUPPDRAGET

Fastighetsbeteckning: kv. Rosenbusken 14
Adress: Kammakargatan 18
Församling: Adolf Fredrik
Kommun: Stockholm

Besiktningssuppdraget

Teknisk besiktning för bedömning inför ett eventuellt förvärv av fastigheten och bildande av bostadsrättsförening. Protokollet skall utgöra bilaga till en ekonomisk plan.

Besiktningssförutsättningar

Besiktningen är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Utlåtandet kan således ej läggas till grund för talan enligt Jordabalken.

Besiktningssmannen ikläder sig ej ansvar för eventuella fel beroende på felaktiga sakuppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivaren, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

Uppdragsgivare

Brf Kammakargatan 18
c/o Ann-Sofie Dahl
Kammakargatan 18
111 40 Stockholm

Besiktningssman

Bo Wahling
SBC Region Stockholm

Besiktningen omfattning

Vid besiktningen har avsynning skett i 4 st av fastighetens totalt 24 lägenheter och i fastighetens enda lokal och enda lager samt trapphus, tak, vind, källarutrymmen med bl.a. tvättstuga. Fasader har besiktigats från markplanet.

Vid besiktningen noteras anmärkningar samt överslagsmässiga angivna kostnader för avhjälpande av konstaterade brister.



Sveriges
BostadsrättsCentrum

Närvarande:

Cecilia Ommundsen, brf
Ingvar Hansson, fastighetsskötare (del av tid)

Besiktningdag
2003-11-19

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'LH' or similar, located in the bottom right corner of the page.

4 UNDERHÅLLSBEHOV

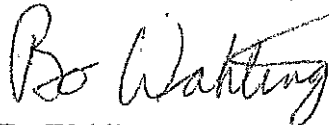
Invändigt

- 1 Genomsnittet för besiktigade lägenheter anses representativt för hela fastigheten. Underhållet i lägenheterna betecknas som normalt till gott.
- 2 Brister inom respektive lägenhet avseende ytskikt berör föreningen endast i de fall lägenheten kvarstår som hyresrätt.
- 3 Tvättstugans maskinella utrustning är i normalt skick. Två tvättmaskiner och två torkskåp från 1996 bedöms ha en återstående livslängd av 5 år om inte reparationskostnaderna ökar onormalt dessförinnan.
- 4 Ventilationen är av typ mekanisk frånluft. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är utförd 1996, men Stadsbyggnadskontoret saknar protokoll från besiktningen som skulle varit utförd senast 2001-12-31. Registrerad fastighetsägare är ansvarig för att OVK-besiktning utförs och att eventuella anmärkningar åtgärdas för att ett godkännande kan ske.
- 5 Väggar med färgblåsor i tvättstugan bör skrapas och målas om och skador efter utbytt radiator lagas. Åtgärdas inom 1-2 år
- 6 Stamregleringsventiler på radiatorstammarnas returledningar och förinställningsbara radiatorventiler bör installeras. Hela värmesystemet bör därefter injusteras. Åtgärdas inom 1 år.

Utvändigt

- 1 Ventilationsskorstenen målas om inom 2 år.
- 2 Piskaltanens golv åtgärdas inom 1 år.
- 3 Putslagning mot gården utförs inom 2-3 år.
- 4 Utvändigt målning av nederkant fönster samt dropplistor utförs inom 2 år.

Stockholm 2003-11-21



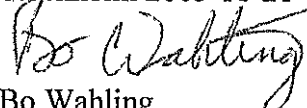
Bo Wahling
SBC Region Stockholm

5 KOSTNADSUPPSKATTNING

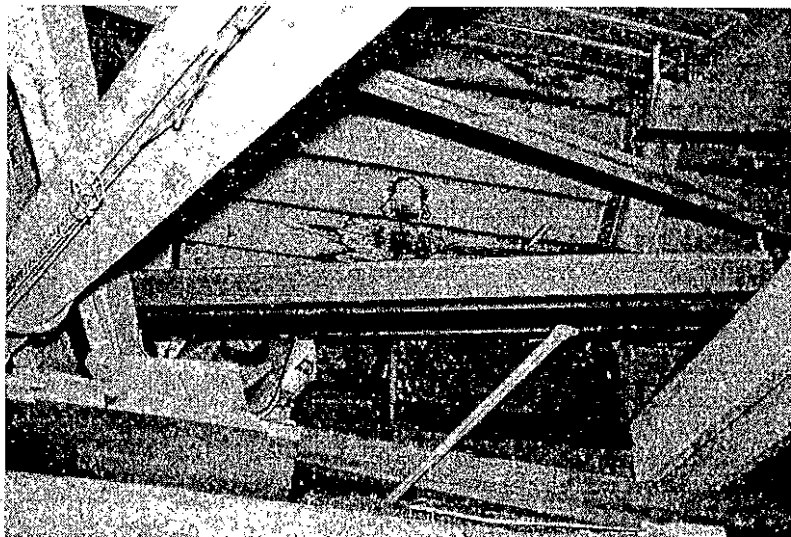
Redovisade normalkostnader enligt nedan är angivna exklusive moms utifrån dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga bedömningar. För uppgift om mer exakt kostnad krävs upprättande av programhandling samt anbudsförfarande.

Åtgärd inom 1-3 år	Kostnad	Tidsperiod
Tätning av golv på piskaltan	c:a 40.000:-	inom 1 år
Byte av stamregleringsventiler, radiatorventiler, injustering	c:a 80.000:-	inom 1 år
Målningsarbeten tvättstuga	c:a 10.000:-	inom 1-2 år
Målning av ventilationsskorsten	c:a 10.000:-	inom 2 år
Målningsarbeten fönster	c:a 80.000:-	inom 2 år
Putslagning mot gård	c:a 80.000:-	inom 2-3 år
Övrigt <i>Delkostnad</i>	<u>c:a 20.000:-</u> c:a 320.000:-	inom 1-3 år
Åtgärd efter 3 år	Kostnad	Tidsperiod
Byte tvättmaskiner/torkskåp <i>Delkostnad</i>	<u>c:a 80.000:-</u> c:a 80.000:-	inom 5 år
Totalt	c:a 400.000:-	

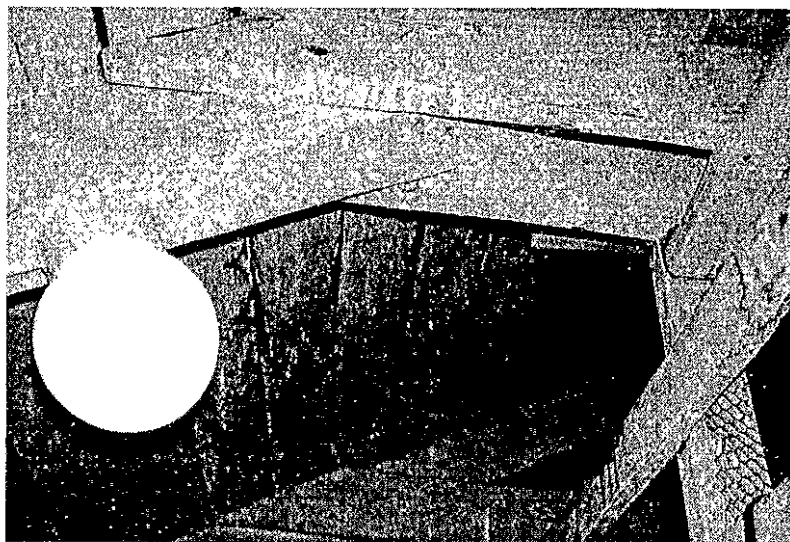
Stockholm 2003-11-21



Bo Wahling
SBC Region Stockholm

6 BILDER

Gammal fuktskada på takpanel, vänstra vinden



Gammal fuktskada på takpanel, vänstra vinden

