

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYÅSBO
ORG.NUMMER 769607-1153

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) Driftskostnader
 - 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

Denna ekonomiska plan har upprättats
med biträde av:
Advokat Sören Birkeland
Advokatfirman Carler KB
Box 7557, 103 93 Stockholm
Tel 08-545 184 50



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Nyåsbo, Stockholms län, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket (f d Patent- och registreringsverket) 2001-05-14 med organisationsnummer 769607-1153 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 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 driftskostnader m m och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Fastighetsskatten för den aktuella fastigheten är 0,5 % av taxeringsvärdets bostadsdel och 1 % av taxeringsvärdets lokaldel.

Fastighetsköp

Föreningen avser att förvärva fastigheten Stockholm Bunge 16 för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Fastigheten avses tillträdas under fjärde kvartalet 2004.

Inflyttning

Samtliga lägenheter är uthyrda. Inflyttning har skett i de uthyrda lägenheterna.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

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

Besiktningsutlåtande / fastighetens underhållsbehov

Scantrex AB, byggingenjör Rolf Hallén, har 2004-03-24 utfört en teknisk besiktning av fastigheten. Besiktningsutlåtandet 2003-04-04-21 bifogas den ekonomiska planen.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavarna svarar enligt § 13 i föreningens stadgar för det inre underhållet av sina lägenheter.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet

Fastighet	Stockholm Bunge 16.
Adress	Bondegatan 25 A-B, 27 och 29 samt Åsögatan 154 A-C, 156, och 158.
Kommun	Stockholm.
Kommundel	Södermalm.
Församling	Katarina församling.
Dispositionsrätt	Äganderätt.
Areal	3714 kvm.
Stadsplan	1933-09-15, aktbeteckning 0180-1260, och 1985-02-18, aktbeteckning 0180-7655.
Tomtindelning	1968-08-06, aktbeteckning 0180-B177/1968.

Gård

Markförhållanden	Betongplattor på mark. Slutet innerstadskvarter.
------------------	--

Byggnad

Byggnad	Flerbostadshus i 8 våningsplan, källare i 2 plan och delvis vind.
Byggnadsår	1968 - 1970.
Värdeår	1968.
Lägenheter	138 st bostadslägenheter. Total bostadsyta är 11 230,5 kvm.
Lokaler	13 st lokaler. Total lokalyta är 3 389 kvm. Lokalerna utgörs av butiker, restaurang, föreningslokal, hobbylokal för renovering av äldre bilar samt lager.
Garage	89 garageplatser. Total garageyta 2 150 kvm.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10 i planen.
Undergrund	Lera enligt "Byggnadsgeologisk karta över Stockholm".
Grundläggning	Murar och pelare på berg samt utbredda plattor på pinnmo.

Källarväggar	Betong.
Ytterväggar	Betong / Lättbetong.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Papp / Plåt.
Fasader	Puts.
Fönster	2-glas i kopplade träbågar.
Balkonger	Betong med aluminiumräcken.
Trapphus	Spiraltrappor i cementmosaik, vilplan i natursten framför hissar, plastmatta i passager och i övrigt målat.
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen värme.
Ventilation	Mekanisk frånluft.
Hiss	7 st hissar för 10 personer och 2 st för 4 personer.
Tvättstuga	2 st tvättstugor.
Sophantering	Sopnedkast till soprum med s k sopkarusell i gatuplan eller källare.
Källarvåning	Förråd, soprum, grovsoprum, undercentral för fjärrvärme, elrum, elskåp, vattenmätarrum, tvättstuga och lägenhetsförråd.
Gatuplan	Cykelrum, soprum, tvättstuga och lägenhetsförråd.
Vind	Fläkt- och hissmaskinrum.
Installationer i övrigt	Kommunalt el-, vatten- och avloppssystem.

Bostadslägenheterna

Allmänt	Standard	Standard och underhåll normalt för byggnadens ålder.
Kök	Golv Väggar Inredning	Oftast plastmatta. Tapet / målade väggar. Rostfri diskbänk, elspis, kyl och frys, ibland köksventilator och / eller diskmaskin. Kökssnickerier med släta målade luckor.
Badrum	Golv Väggar Inredning	Klinker. Kakel och i övrigt målat. Fristående badkar, tvättställ, wc och ibland bidé. Större lägenheter har ibland separat wc och handfat.

Bostadsrum	Golv	Oftast parkett i vardagsrum.
	Väggar	Tapet eller målade väggar.
	Balkong	Ett flertal lägenheter har balkong.

Gemensamma anordningar Tvättstuga och cykelrum.

Servitut Fastigheten belastas inte av några kända servitut.

Gemensamhetsanläggning: Fastigheten är inte skyldig att ingå i gemensamhetsanläggning.

3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

På uppdrag av bostadsrättsföreningen har Byggingenjör SBR Rolf Hallén, Scantrex AB, 2004-03-24 besiktigt fastigheten och därvid noterat nedanstående underhållsbehov enligt till planen bifogat besiktningsutlåtande.

Inom 3 år

<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>	<i>Kostnad</i>
Lägenheter	Oförutsett	400 000
Allmänt:		
Sprickor	Sprickjustering invändigt	50 000
Va och badrum	Översyn / rensning av va-installationer och enkel badrumsrenovering	700 000
Ventilation	Justering av installationer för ventilation	75 000
Källare / gatuplan	Förhöjt renoveringsbehov källare / gatuplan	150 000
Fasader	Åtgärder å fasader med portaler, balkonger och fönster	350 000
Summa exklusive moms		1 725 000
Summa avrundat inklusive moms		2 200 000

Ej nödvändigtvis inom 3 år

<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>	<i>Kostnad</i>
Va och badrum	Fortsatt renovering / uppgradering av va-installationer	1 200 000
Fönster och balkonger	Fortsatta åtgärder med fönster och balkonger	200 000
Gården	Översyn av gården	100 000
Summa exklusive moms		1 500 000
Summa avrundat inkl. moms		1 900 000

Det i besiktningsutlåtandet konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom angivna tidsintervaller, om det inte efter föreningens tillträde av fastigheten framkommer att annan tidsplan är lämpligare. De uppskattade kostnaderna täcks av den renoveringsfond som framgår under punkt 6 i planen. I renoveringsfonden har även avsatts ett belopp om 1 500 000 kr för rengöring av fasaden.

Fastighetens vatten- och avloppsstammar är från fastighetens uppförande 1968 – 1970. Det föreligger ännu inget behov av utbyte av va-stammar.

Kostnaden för sedvanligt årligt löpande underhåll av fastigheten bedöms ligga inom ramen för årsavgiften till bostadsrättsföreningen.

Lägenheternas inre

Enligt bostadsrättsföreningens stadgar svarar bostadsrättshavaren för underhåll av lägenheternas inre.

För kvarvarande hyreslägenheter har föreningen såsom hyresvärd ansvar för sedvanligt underhåll. Kostnaden härför bedöms ligga inom ramen för årliga löpande underhållskostnader som upptagits under punkt 8 i planen.

4. FÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad.

Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

5. TAXERINGSVÄRDE ÅR 2004

Fastigheten Bunge 16

		Bostad	Lokal
Byggnad	62 200 000	57 000 000	5 200 000
Mark	77 952 000	75 000 000	2 952 000
Summa	140 152 000	132 000 000	8 152 000

6. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	276 900 000
Lagfart	4 153 500
Avsättning till reparationer	6 000 000
Inteckningskostnad	2 200 000
Dispositionsfond inkl. ombildn.kostnad	1 300 000
Summa	290 553 500

18 941 kr/kvm

exkl.garageyta

Uttagna pb 21 430 000

7. FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
Nytt lån	30 000 000	4,50	1 350 000	0	5 år
Nytt lån	30 000 000	3,90	1 170 000	0	3 år
Nytt lån	20 553 500	3,50	719 372	0	2 år
Nytt lån	20 000 000	2,35	470 000	0	rörligt
Nytt lån kvarstående hyresrätter	21 824 493	2,35	512 876	0	rörligt
Summa	122 377 993		4 222 248	0	

Insatser vid fastighetsköpet

Summa finansiering 168 175 507

Insatser totalt	190 000 000
Bostadsrätter	168 175 507
Ej bostadsrätter	21 824 493

8. ÅRLIGA KOSTNADER

Räntor	4 222 248
Amorteringar	0
Fastighetsskatt	741 520
Inkomstskatt	2 047
Värme	1 900 000
El	300 000
Vatten	350 000
Sophämtning	225 000
Sotning	70 000
Försäkring	110 000
Löpande underhåll	350 000
Trappstädning	225 000
Markskötsel, snöröjning tak	100 000
Fastighetsskötsel	225 000
Teknisk förvaltning	150 000
Ekonomisk förvaltning	175 000
Övrigt, styrelsearvoden, revision m m	150 000
Avsättning till yttre rep. fond	420 456
Summa	9 716 271

Drift och underhåll totalt	4 330 000	258 kr / kvm
Drift och underhåll bostads-o lokalyta	4 108 023	281 kr / kvm
Drift och underhåll garage	221 977	103 kr / kvm

9. ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	5 844 264
Lokalhyror inkl. fast.skatt o värme	1 597 311
Garagehyror	1 010 580
Bostadshyror	1 109 116
Återbäring moms lokaler	130 000
Räntor	25 000
Summa	9 716 271

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	Lgh nr	Vän- plan	Antal rum	Ut- formn.	Yta	Insatser Alla borrarter	Insatser 2004	Andelstal Alla borrarter	Andelstal 2004	Årsavg. 2004	Hyra 2 004
Bondegatan 29	111	1	3	rok	79,5	1 331 135	1 331 135	0,693	0,784	45 800	0
	112	1	1	rok	46,0	808 583	808 583	0,423	0,478	27 946	0
	113	1	3	rok	79,0	1 322 674	1 322 674	0,689	0,779	45 541	0
	121	2	3	rok	79,5	1 341 564	1 341 564	0,713	0,806	47 094	0
	122	2	1	rok	46,0	867 359	867 359	0,442	0,500	29 239	0
	123	2	3	rok	79,0	1 333 300	1 333 300	0,709	0,801	46 835	0
	131	3	3	rok	79,5	1 344 181	0	0,713	0,000	0	68 311
	132	3	1	rok	46,0	816 040	816 040	0,442	0,500	29 239	0
	133	3	3	rok	79,0	1 335 858	1 335 858	0,709	0,801	46 835	0
	141	4	3	rok	79,5	1 346 621	1 346 621	0,713	0,806	47 094	0
	142	4	1	rok	46,0	817 792	817 792	0,442	0,500	29 239	0
	143	4	3	rok	79,0	1 338 514	1 338 514	0,709	0,801	46 835	0
	151	5	3	rok	78,0	1 402 170	1 402 170	0,701	0,793	46 317	0
	152	5	1	rok	46,0	819 071	819 071	0,442	0,500	29 239	0
	153	5	3	rok	79,0	1 342 056	1 342 056	0,709	0,801	46 835	0
	161	6	5	rok	122,5	1 957 151	1 957 151	1,077	1,218	71 158	0
Bondegatan 27	162	6	1	rok	46,0	820 684	820 684	0,442	0,500	29 239	0
	163	6	7	rok	144,5	2 253 847	2 253 847	1,257	1,421	83 061	0
	211	1	3	rok	79,5	1 331 135	1 331 135	0,693	0,784	45 800	0
	212	1	1	rok	46,0	808 583	808 583	0,423	0,478	27 946	0
	213	1	3	rok	78,5	1 286 507	1 286 507	0,685	0,775	45 282	0
	221	2	3	rok	79,5	1 341 564	1 341 564	0,713	0,806	47 094	0
	222	2	1	rok	46,0	814 565	0	0,442	0,000	0	41 396
	223	2	3	rok	78,5	1 388 869	1 388 869	0,705	0,797	46 576	0
	231	3	3	rok	79,5	1 344 181	1 344 181	0,713	0,806	47 094	0
	232	3	1	rok	46,0	816 040	816 040	0,442	0,500	29 239	0
	233	3	3	rok	78,5	1 327 731	0	0,705	0,000	0	67 475
	241	4	3	rok	79,5	1 346 621	1 346 621	0,713	0,806	47 094	0
	242	4	1	rok	46,0	817 792	817 792	0,442	0,500	29 239	0
	243	4	3	rok	78,5	1 330 328	1 330 328	0,705	0,797	46 576	0
	251	5	3	rok	79,5	1 349 376	1 349 376	0,713	0,806	47 094	0
	252	5	1	rok	46,0	819 071	819 071	0,442	0,500	29 239	0
Bondegatan 25 A	253	5	3	rok	78,5	1 332 827	1 332 827	0,705	0,797	46 576	0
	261	6	5	rok	122,5	2 023 464	2 023 464	1,077	1,218	71 158	0
	262	6	1	rok	46,0	820 684	820 684	0,442	0,500	29 239	0
	263	6	7	rok	143,0	2 230 824	2 230 824	1,245	1,408	82 284	0
	311	1	4	rok	108,0	1 698 276	1 698 276	0,920	1,040	60 808	0
	312	1	2	rok	64,5	1 175 585	1 175 585	0,572	0,646	37 778	0
	313	1	3	rok	81,0	1 368 699	1 368 699	0,705	0,797	46 576	0
	314	1	1	rok	49,5	889 142	889 142	0,450	0,509	29 757	0
	321	2	4	rok	108,0	1 804 966	1 804 966	0,940	1,063	62 101	0
	322	2	2	rok	68,0	1 238 455	1 238 455	0,619	0,700	40 883	0
	323	2	3	rok	85,0	1 401 639	1 401 639	0,756	0,855	49 940	0
	324	2	1	rok	49,5	892 015	892 015	0,450	0,509	29 757	0
	331	3	4	rok	108,0	1 738 693	1 738 693	0,940	1,063	62 101	0
	332	3	2	rok	68,0	1 238 632	1 238 632	0,619	0,700	40 883	0
	333	3	3	rok	85,0	1 405 752	1 405 752	0,756	0,855	49 940	0
	334	3	1	rok	49,5	957 363	957 363	0,450	0,509	29 757	0
Bondegatan 25 B	341	4	4	rok	108,0	1 740 916	1 740 916	0,940	1,063	62 101	0
	342	4	2	rok	68,0	1 190 088	1 190 088	0,619	0,700	40 883	0
	343	4	3	rok	85,0	1 407 011	0	0,756	0,000	0	71 504
	344	4	1	rok	49,5	895 301	895 301	0,450	0,509	29 757	0
	351	5	4	rok	108,0	1 807 229	1 807 229	0,940	1,063	62 101	0
	352	5	2	rok	68,0	1 245 066	1 245 066	0,619	0,700	40 883	0
	353	5	3	rok	85,0	1 409 805	1 409 805	0,756	0,855	49 940	0
	354	5	1	rok	49,5	949 571	949 571	0,450	0,509	29 757	0
	361	6	6	rok	165,0	2 573 486	2 573 486	1,414	1,598	93 411	0
	362	6	2	rok	68,0	1 194 554	1 194 554	0,619	0,700	40 883	0
	363	6	3	rok	85,0	1 412 580	1 412 580	0,756	0,855	49 940	0
	364	6	1	rok	49,5	951 303	951 303	0,450	0,509	29 757	0
	411	1	4	rok	92,5	1 508 448	1 508 448	0,799	0,903	52 786	0
	412	1	3	rok	81,5	1 363 622	1 363 622	0,709	0,801	46 835	0
	421	2	4	rok	96,0	1 573 521	1 573 521	0,846	0,956	55 891	0
	422	2	3	rok	83,0	1 446 169	0	0,740	0,000	0	73 494
	431	3	4	rok	96,0	1 576 630	1 576 630	0,846	0,956	55 891	0
	432	3	3	rok	83,0	1 448 865	1 448 865	0,740	0,837	48 905	0
	441	4	4	rok	96,0	1 579 778	1 579 778	0,846	0,956	55 891	0
	442	4	3	rok	83,0	1 398 766	1 398 766	0,740	0,837	48 905	0
	451	5	4	rok	96,0	1 583 025	1 583 025	0,846	0,956	55 891	0

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	Lgh nr	Vän.- plan	Antal rum	Ut- formn.	Yta	Insatser totalt	Insatser 2004	Andelstal alla bostäder	Andelstal 2004	Årsavg. 2004	Hyra
Bondegatan 25 B	452	5	3	rok	83,0	1 401 541	1 401 541	0,740	0,837	48 905	0
	461	6	4	rok	96,0	1 586 174	1 586 174	0,846	0,956	55 891	0
	462	6	3	rok	83,0	1 404 276	1 404 276	0,740	0,837	48 905	0
Åsögatan 154 C	511	1	4	rok	93,0	1 589 401	1 589 401	0,803	0,908	53 045	0
	512	1	3	rok	79,0	1 322 851	1 322 851	0,709	0,801	46 835	0
	521	2	4	rok	96,0	1 639 755	1 639 755	0,846	0,956	55 891	0
	522	2	3	rok	83,0	1 393 375	1 393 375	0,740	0,837	48 905	0
	531	3	4	rok	96,0	1 576 630	1 576 630	0,846	0,956	55 891	0
	532	3	3	rok	83,0	1 396 070	1 396 070	0,740	0,837	48 905	0
	541	4	4	rok	96,0	1 632 573	1 632 573	0,846	0,956	55 891	0
	542	4	3	rok	83,0	1 398 766	1 398 766	0,740	0,837	48 905	0
	551	5	4	rok	96,0	1 583 025	1 583 025	0,846	0,956	55 891	0
	552	5	3	rok	83,0	1 401 541	0	0,740	0,000	0	71 226
	561	6	4	rok	96,0	1 586 174	1 586 174	0,846	0,956	55 891	0
	562	6	3	rok	83,0	1 404 276	0	0,740	0,000	0	71 365
	611	1	2	rok	68,5	1 191 682	1 191 682	0,603	0,682	39 848	0
	612	1	2	rok	66,0	1 175 959	1 175 959	0,583	0,660	38 555	0
	613	1	4	rok	102,0	1 639 735	1 639 735	0,873	0,987	57 703	0
Åsögatan 154 A	621	2	2	rok	68,5	1 194 063	1 194 063	0,623	0,704	41 142	0
	622	2	2	rok	68,5	1 194 063	1 194 063	0,623	0,704	41 142	0
	623	2	4	rok	102,0	1 643 100	0	0,893	0,000	0	83 502
	631	3	2	rok	68,5	1 196 325	0	0,623	0,000	0	60 797
	632	3	2	rok	68,5	1 262 638	1 262 638	0,623	0,704	41 142	0
	633	3	4	rok	102,0	1 697 174	1 697 174	0,893	1,009	58 996	0
	641	4	2	rok	68,5	1 198 529	1 198 529	0,623	0,704	41 142	0
	642	4	2	rok	68,5	1 262 284	1 262 284	0,623	0,704	41 142	0
	643	4	4	rok	102,0	1 702 723	1 702 723	0,893	1,009	58 996	0
	651	5	2	rok	68,5	1 200 753	1 200 753	0,623	0,704	41 142	0
	652	5	2	rok	68,5	1 253 547	1 253 547	0,623	0,704	41 142	0
	653	5	4	rok	102,0	1 653 155	1 653 155	0,893	1,009	58 996	0
	661	6	2	rok	68,5	1 203 035	1 203 035	0,623	0,704	41 142	0
	662	6	2	rok	68,5	1 203 035	0	0,623	0,000	0	61 138
	663	6	4	rok	102,0	1 722 872	1 722 872	0,893	1,009	58 996	0
	711	1	3	rok	86,0	1 436 586	1 436 586	0,764	0,863	50 457	0
	712	1	2	rok	76,5	1 298 707	1 298 707	0,685	0,775	45 282	0
	721	2	3	rok	86,5	1 444 792	1 444 792	0,767	0,868	50 716	0
Åsögatan 154 B	722	2	3	rok	85,5	1 496 150	1 496 150	0,760	0,859	50 199	0
	731	3	3	rok	86,5	1 447 606	1 447 606	0,767	0,868	50 716	0
	732	3	3	rok	85,5	1 495 008	1 495 008	0,760	0,859	50 199	0
	741	4	3	rok	86,5	1 450 400	1 450 400	0,767	0,868	50 716	0
	742	4	3	rok	85,5	1 434 067	1 434 067	0,760	0,859	50 199	0
	751	5	3	rok	86,5	1 453 253	1 453 253	0,767	0,868	50 716	0
	752	5	3	rok	85,5	1 381 903	1 381 903	0,760	0,859	50 199	0
	761	6	3	rok	86,5	1 455 535	1 455 535	0,767	0,868	50 716	0
	762	6	3	rok	85,5	1 439 912	1 439 912	0,760	0,859	50 199	0
	811	1	3	rok	86,0	1 436 586	0	0,764	0,000	0	73 007
	812	1	3	rok	84,5	1 403 922	0	0,752	0,000	0	71 347
	821	2	3	rok	86,5	1 444 792	0	0,767	0,000	0	73 424
Åsögatan 156	822	2	3	rok	85,5	1 428 479	1 428 479	0,760	0,859	50 199	0
	831	3	3	rok	86,5	1 500 400	1 500 400	0,767	0,868	50 716	0
	832	3	3	rok	85,5	1 431 254	1 431 254	0,760	0,859	50 199	0
	841	4	3	rok	86,5	1 450 400	0	0,767	0,000	0	73 709
	842	4	3	rok	85,5	1 434 067	1 434 067	0,760	0,859	50 199	0
	851	5	3	rok	86,5	1 453 253	0	0,767	0,000	0	73 854
	852	5	3	rok	85,5	1 436 999	1 436 999	0,760	0,859	50 199	0
	861	6	3	rok	86,5	1 455 535	1 455 535	0,767	0,868	50 716	0
	862	6	3	rok	85,5	1 439 912	1 439 912	0,760	0,859	50 199	0
	911	1	3	rok	86,5	1 444 792	1 444 792	0,767	0,868	50 716	0
	912	1	3	rok	85,5	1 425 783	1 425 783	0,760	0,859	50 199	0
	921	2	3	rok	86,5	1 444 792	1 444 792	0,767	0,868	50 716	0
Åsögatan 158	922	2	3	rok	85,5	1 428 479	1 428 479	0,760	0,859	50 199	0
	931	3	3	rok	86,5	1 447 606	0	0,767	0,000	0	73 567
	932	3	3	rok	85,5	1 431 254	1 431 254	0,760	0,859	50 199	0
	941	4	3	rok	86,5	1 503 194	1 503 194	0,767	0,868	50 716	0
	942	4	3	rok	85,5	1 434 067	1 434 067	0,760	0,859	50 199	0
	951	5	3	rok	86,5	1 453 253	1 453 253	0,767	0,868	50 716	0
	952	5	3	rok	85,5	1 436 999	1 436 999	0,760	0,859	50 199	0
	961	6	3	rok	86,5	1 455 535	1 455 535	0,767	0,868	50 716	0
	962	6	3	rok	85,5	1 439 912	1 439 912	0,760	0,859	50 199	0

Adress	Lgh nr	Vän.-plan	Antal rum	Ut-formn.	Yta	Insatser totalt	Insatser 2004	Andelstal alla bostäder	Andelstal 2004	Årsavg. 2004	Hyra
Bondegatan 27	000			lokal	1 628,0	0	0	0,000	0,000	0	537 240
Nytorrgsgatan 29	001			lokal	162,0	0	0	0,000	0,000	0	0
Nytorrgsgatan 29	002			lokal	315,8	0	0	0,000	0,000	0	331 940
Nytorrgsgatan 27	003			lokal	153,0	0	0	0,000	0,000	0	203 490
Nytorrgsgatan 27	004			lokal	137,0	0	0	0,000	0,000	0	219 200
Bondegatan 27	005			lokal	16,0	0	0	0,000	0,000	0	6 840
Åsögatan 156	006			lokal	7,0	0	0	0,000	0,000	0	1 200
Åsögatan 154 B	007			lokal	0,0	0	0	0,000	0,000	0	0
Bondegatan 25	008			lokal	36,0	0	0	0,000	0,000	0	15 443
Bondegatan 27	010			lokal	647,0	0	0	0,000	0,000	0	213 510
Bondegatan 27	011			lokal	0,0	0	0	0,000	0,000	0	600
Bondegatan 27	012			lokal	272,0	0	0	0,000	0,000	0	65 448
Bondegatan 27	013			lokal	15,0	0	0	0,000	0,000	0	2 400
	0			garage	2 150,0	0	0	0,000	0,000	0	1 010 580
					16 769,3	190 000 000	168 175 507	100,000	100,000	5 844 264	3 717 007
				bostäder	11230,5						
				lokaler	3388,8		varav lokalhyra inkl. fast skatt, index och värme				1 597 311
				garage	2150,0					garagehyra	1 010 580
										bostadshyra	1 109 116

Notering

Insatserna har fördelats efter hyran år 2004. Hyran har justerats med 270 kr / månad efter badrumsrenovering.

Årsavgifterna har fördelats efter en formel.

Utöver årsavgiften tillkommer kostnad för hushållsel efter individuell mätning samt avgift för kabel-tv.

Ytan för lägenheterna 333, 343 och 353 har justerats från 83,5 kvm till 85 kvm efter uppmätning.

Ytan för lägenhet nr 612 har justerats från 68,5 kvm till 66 kvm efter uppmätning.

Lgh nr 712 har en uppmätt boarea om 68 kvm. Därtill har lägenheten en klädkammare om 17 kvm.

Insatsen har beräknats efter en hyra om 66 000 kr och årsavgiften efter 68 kvm plus hälften av 17 kvm eller totalt 76,5 kvm.

11. EKONOMISK PROGNOSE

Ekonomisk prognos enligt 4 a § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Antaganden: Årlig inflation 2 % och oförändrade räntor.

Årliga kostnader	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	4 222 248	4 222 248	4 222 248	4 222 248	4 222 248	4 222 248	4 222 248
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	741 520	756 350	771 477	786 907	802 645	818 698	903 909
Inkomstskatt	2 047	25 593	49 609	74 106	99 093	124 579	259 864
Värme	1 900 000	1 938 000	1 976 760	2 016 295	2 056 621	2 097 754	2 316 089
El	300 000	306 000	312 120	318 362	324 730	331 224	365 698
Vatten	350 000	357 000	364 140	371 423	378 851	386 428	426 648
Sophämtning	225 000	229 500	234 090	238 772	243 547	248 418	274 274
Sotning	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330
Försäkring	110 000	112 200	114 444	116 733	119 068	121 449	134 089
Löpande underhåll	350 000	357 000	364 140	371 423	378 851	386 428	426 648
Trappstädning	225 000	229 500	234 090	238 772	243 547	248 418	274 274
Fastighetsskötsel	225 000	229 500	234 090	238 772	243 547	248 418	274 274
Markskötsel, snöröjning tak	100 000	102 000	104 040	106 121	108 243	110 408	121 899
Teknisk förvaltning	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Ekonomisk förvaltning	175 000	178 500	182 070	185 711	189 426	193 214	213 324
Övrigt, styrelsearvoden, revision m m	150 000	153 000	156 060	159 181	162 365	165 612	182 849
Avsättning till yttre rep. fond	420 456	428 865	437 442	446 191	455 115	464 217	512 534
Summa	9 716 271	9 849 656	9 985 709	10 124 483	10 266 032	10 410 413	11 176 801

Årliga intäkter	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	5 844 264	5 900 709	5 958 283	6 017 008	6 076 908	6 138 006	6 462 320
Lokalhyror inkl. fast.skatt o värme	1 597 311	1 629 257	1 661 842	1 695 079	1 728 981	1 763 560	1 947 113
Garagehyror	1 010 580	1 030 792	1 051 407	1 072 436	1 093 884	1 115 762	1 231 891
Bostadshyror	1 109 116	1 131 298	1 153 924	1 177 003	1 200 543	1 224 554	1 352 006
Återbäring moms lokaler	130 000	132 600	135 252	137 957	140 716	143 531	158 469
Räntor	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Summa	9 716 271	9 849 656	9 985 709	10 124 483	10 266 032	10 410 413	11 176 801

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 2004 som utgör år 1 nedan.

Dagens inflationsnivå 2 % och

	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
Dagens räntenivå	5 844 264	5 900 709	5 958 283	6 017 008	6 076 908	6 138 006	6 462 320
Dagens räntenivå + 1 %	7 065 997	7 098 896	7 132 454	7 166 682	7 201 595	7 237 207	7 343 442
Dagens räntenivå + 2 %	8 289 777	8 322 676	8 356 234	8 390 462	8 425 375	8 460 987	8 650 016
Dagens räntenivå + 3 %	9 513 557	9 546 456	9 580 014	9 614 242	9 649 155	9 684 767	9 873 796
Dagens räntenivå -1 %	4 963 143	5 019 588	5 077 162	5 135 887	5 195 787	5 256 884	5 581 199
Dagens räntenivå -2 %	4 082 021	4 138 466	4 196 040	4 254 765	4 314 665	4 375 763	4 700 077
Dagens räntenivå -3 %	3 200 900	3 257 345	3 314 919	3 373 644	3 433 544	3 494 641	3 818 956

Dagens räntenivå och

Dagens inflationsnivå + 1 %	5 844 264	5 928 932	6 016 139	6 105 963	6 198 481	6 293 775	6 814 881
Dagens inflationsnivå + 2 %	5 844 264	5 957 154	6 074 560	6 196 661	6 323 647	6 455 712	7 199 632
Dagens inflationsnivå -1%	5 844 264	5 872 487	5 900 992	5 929 781	5 958 859	5 988 227	6 139 534
Dagens inflationsnivå -2%	5 844 264	5 844 264	5 844 264	5 844 264	5 844 264	5 844 264	5 844 264

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 andelstal.
- C. Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid 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 kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen eller när förutsättningar ges med intäkter från bostadsrättsupplåtelser av lägenheter.

Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Stockholm 2004-10-29

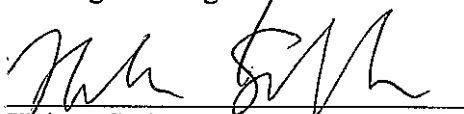
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYÅSBO



Lars Eliasson



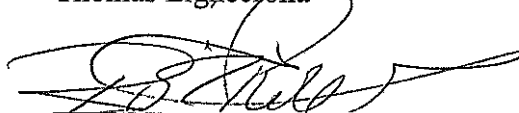
Per-Ingvar Norgren



Helena Seth



Thomas Lignecrona



Birgitta Pernelid

m

14. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Nyåsbo, org.nummer 769607-1153, får härmed avge följande intyg.

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

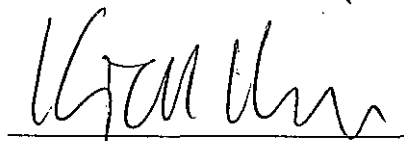
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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 2004-11-04

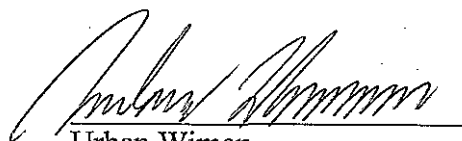


Kjell Karlsson
Advokat

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 Stockholm

Telefon 08-21 14 01

Stockholm 2004-11-04



Urban Wiman
Jur kand

Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 Stockholm

Tel 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

Besiktningensutlåtande

Taxeringsbevis för fastigheten

Offerter avseende finansiering, ekonomisk och teknisk förvaltning samt fastighetsförsäkring

Förteckning över driftskostnader för värme, vatten och el

Lokalhyresavtal

Hyresgästförteckning



BESIKTNINGSUTLÅTANDE

FASTIGHETEN BUNGE 16
STOCKHOLMS KOMMUN



Rolf Hallén, Byggingenjör SBR

SCANTREX AB
GRINDAVÄGEN 5
185 33 VAXHOLM

ORG.NR
556465 - 5370

TELEFON/FAX
08-541 311 35
08-544 618 17

E-POST
info@scantrex.se

POSTGIRO
468672-1

BANKGIRO
5834-0027

UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING

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

Fastighet

Beteckning: BUNGE 16, STOCKHOLM

Adress: Bondegatan 25A-B, 27, 29, Nytorgsgatan 27,29,
Åsögatan 154 A-C, 156 och 158

Kommundel: Södermalm

Ägare: Anders Nordemo och Ulla Jacobsson

Kontaktperson: Erik Leiman
ScanEstate, tel. 08-736 08 75

Förvaltare: Per Markusson

Upplåtelseform: Äganderätt

Beställare

Namn: Brf Nyåsbo

Adress: c/o ScanEstate, Erik Leiman, Sveav. 47, 113 59 Stockholm

Telefon: 08-736 08 75

E-post: leiman@scanestate.se

Köpare

Namn: Brf Nyåsbo

Kontaktperson: Birgitta Pernelid
Bondegatan 27, 116 33 Stockholm
Tel. 08-641 70 54, 0708-60 13 90
e-post: b.pernelid@swipnet.se

Ombud: Sören Birkeland
Advokatfirman Carler
Tel. 08-545 184 50



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

Birgitta Pernelid, Tomas Lignerkröna, Erik Leiman, Per Norgren, Sören Birkeland, Tomas Gustafsson (070-528 04 95) och Per Markusson

Besiktningsdag

2004-03-24

1.**OKULÄRBESIKTNING****Särskilda förutsättningar vid besiktningen**

Byggnadsår: 1968 - 1970 Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag / Stadens arkiv
 Ombyggnadsår: ---
 Värdeår: 1968 Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
 Byggnadstyp: Flerbostadshus i 8 plan, källare i 2 plan och delvis vind
 Lägenhetsarea: 11.236 m² Uppgift lämnad av: Säljaren
 Lokalarea: 3.389 m² Uppgift lämnad av: Säljaren
 (586 m²) Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
 Total uthyrningsbar area: 14.5251 m² Enligt ovan
 Taxeringskod: 321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler
 Väderlek: Mulet, ca ±0° C
 Övriga: Utförd besiktning är av översiktlig natur och är ej av 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.

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 en del mindre justeringsarbeten som t.ex. sprickjusteringar i väggar, bl.a. kring dörrar och fönster.
3. Genomsnittliga köket bär prägel av byggnadsåret.
4. Badrum och WC-rum har något olika standard men bär också i huvudsak prägel av nybyggnadsåret. Ca 20% av badrummen är renoverade, med nya "påsticksledningar", under de senaste 10 åren och behov av fortsatt renovering i motsvarande takt bedöms föreligga.
5. Avloppsstammar och vattenledningar är från byggåret, med undantag för vissa vertikala ledningar speciellt i källare, vilka är bytta liksom påstick, "grodor" och liknande i renoverade badrum. En del rostgenomslag har noterats i avloppsrör främst i källaren och behov av fortsatt byte av avloppsnätet i motsvarande takt som tidigare bedöms föreligga. En total genomgång med rensning av vertikala och horisontala avloppsrör skall göras omgående.
6. Radiatorer och värmesystem föranleder ingen notering.
7. Elinstallationer föranleder ingen notering.
8. Ventilationen är godkänd vid den obligatoriska ventilationskontroll (OVK) som gjordes i december förra året. Nästa besiktning skall göras 2009 för lägenheter och 2006 för lokaler. En mängd klagomål förekommer dock från hyresgäster i lägenheter. Speciella tilluftsventiler i lägenheter saknas, varför komplettering med sådana bör ske. Kostnaden för detta bedöms dock i första hand falla på respektive bostadsrättsinnehavare då ventilationen är godkänd.
Tätning av restaurangens fettavskiljare skall göras och utrymmet för denna skall ventileras väl. Det bedöms att lokalhyresgäster



själva i huvudsak svarar för normenlig ventilation och liknande som fettavskiljare, kyla i restaurangsoprum mm i enlighet med den verksamhet man bedriver. En summa för åtgärder bör dock budgeteras.

9. Tvättstugor föranleder ingen notering då upprustning kan ske inom ramen för löpande underhåll.
10. En del anmärkningar beträffande sprickor och fukt i källaren finns liksom btr. otätheter i bjälklagsgenomföringar (även i gatuplan) och brister i soprum. Åtgärder/förhöjt renoveringsbehov ska budgeteras.
11. Vindar föranleder ingen notering.
12. Hissar föranleder ingen notering.
13. Skorstenar föranleder ingen notering, då eldstäder nu saknas.
14. Yttertaket lades om 1995 och föranleder inga vidare noteringar.
15. Skador i fasadens ytskikt och i altaner/balkonger förekommer i någon omfattning och åtgärder ska budgeteras.
16. Fönster uppvisar en del skador/eftersatt underhåll och ett ökat underhåll ska budgeteras.
17. Lösa plattor, bakfall och liknande förekommer på gården och ett ökat underhåll ska budgeteras.

5. KOSTNADSANALYS

Enligt bilaga 1.

Vaxholm 2004-04-21

SCANTREX AB

Rolf Hallén

Byggingenjör SBR

Bilagor:

1. Kostnadsanalys
2. Teknisk beskrivning
3. Besiktningsnoteringar
4. Ritningar

SCANTREX

Bilaga 1

KOSTNADSANALYS**Fastigheten Bunge 16, 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. Driftsstörningar, hyresförluster, finansieringskostnader, projektledning m.m. ingår ej.

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

Lägenheter/	Oförutsett	400 000 kr
Allmänt:	Sprickjustering invändigt	50 000 kr
	Översyn/rensning VA-installationer o. enkel badrumsrenovering	700 000 kr
	Justering installationer för ventilation	75 000 kr
	Förhöjt renoveringsbehov källare/gatuplan	150 000 kr
	Åtgärder å fasader med portaler, balkonger o fönster	350 000 kr
Summa exkl. moms		1 725 000 kr
Totalt ca: inkl moms		2 200 000 kr

2. Behov, dock ej nödvändigtvis inom 3 år, förutom löpande underhåll.

Fortsatt renovering/uppgradering VA- installationer/badrum	1 200 000 kr
Fortsatta åtgärder fönster, balkonger	200 000 kr
Justera gården	100 000 kr
Summa exkl. moms	1 500 000 kr
Totalt ca: inkl moms	1 900 000 kr

Vaxholm 2004-04-21

SCANTREX AB

Rolf Hallén

Byggingenjör SBR