

Ekonomisk plan för Brf Vale 24

Sveavägen 119, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Vale 24, 113 49 Stockholm, org. nr: 716417-4224

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

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

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare.
- Protokoll från teknisk besiktning.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Vale 24 med org. nr: 716417-4224 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 22 september 1980 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus åt sina medlemmar upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Bostadsrättsföreningen har med Familjen Svensson förhandlat om förvärv av fastigheten Vale 24. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av fastigheten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för fastighetsförvärven.

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 kvartal 4 år 2010 och per detta datum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde. Alla bostadslägenheter och samtliga kontorslokaler i fastigheten är för närvarande uthyrda.

I den ekonomiska planen redogöres under avsnitt C. för fastighetens taxeringsvärde. I samband med den förenklade fastighetstaxeringen år 2010 kommer taxeringsvärdet att stiga varför beräkningarna avseende fastighetsskatt i denna ekonomiska plan baseras på ett uppskattat taxeringsvärde om 40,2 Mkr.

Föreningen innefattar fastigheten kv. Vale 24.

Byggnaden inrymmer idag 20 bostadslägenheter, 2 kontorslokaler och i övrigt lager-, förråds- och driftsutrymmen. Samtliga bostäder och lokaler är för närvarande uthyrda.

Med fastigheten följer en premieförsäkring hos Brandkontoret, en sk. "All Framtidsförsäkring". Försäkringen ger upphov till en årlig utdelning med ett netto för ägaren om ca 40 000 kr per år. Två befintliga lån till Brandkontoret följer med fastigheten och ger upphov till annuitetsbetalningar om totalt ca 100 000kr årligen. Utdelningen årligen är lågt räknad till 140 000 kr.

Rätten till utdelningen tillfaller ägaren av fastigheten vid ingången av året innan vilket innebär att utdelningen tillfaller föreningen först 2012. Planen upptar dock intäkten från start.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av fastigheten och byggnaden

Fastighetsbeteckning:	Vale 24
Adress:	Sveavägen 119 113 49 Stockholm
Tomtens areal:	953 kvm
Bostadsarea:	1 859 kvm (20 lgh)
Lokalarea:	<u>238</u> kvm (2 kontorslokaler) 2 097 kvm

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

Byggnad

Byggnadstyp: Flerfamiljshus med källare, bottenvåning och 4 våningar med bostäder samt vind.

Typkod 320, Huvudsakligen bostäder.

Byggnaden har hiss, bostadslägenheterna har tillgång till lägenhetsförråd i vindsplan och källarplan.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Fjärrvärme. Utrustning i undercentral från 1984.

Ventilation: Självdragsventilation för bostäderna. Tilluft i form av väggventiler.

El: Elcentral är belägen i källaren. 1-fas el till lägenheter.

Sophantering: Sopnedkast till sopsäcksväxlare i soprum. Viss möjlighet till sortering.

Installationer: Fastigheten är anslutna till det allmänna ledningsnätet för El, VA samt till fjärrvärmenätet.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Tvättstuga belägen i källaren innefattandes totalt 2 tvättmaskiner, 1 torkskåp, 1 st mangel. Klinker på golv, målade väggar och målade tak.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten besväras ej av några servitut och ingår ej i någon gemensamhetsanläggning.

Planbestämmelser

Vale 24:

Stadsplan: Kv nejlikan, vale, munin. 1924-05-09, akt 0180-286 arkivplats: A1 0810 KGL.BREV4P29

Tomtindelning: Vale t 18-26, 1922-10-21. 0180-UTL183P359

Tomt

Äganderätt om totalt 953 kvm.

Byggnadsdisposition

Källarplan : Källarplanet inrymmer två st kontorslokaler, tvättstuga, vattenmätare, cykelrum samt elcentral och i övrigt förråds- och driftsutrymmen..

Bottenvåning/Gatuplan: Bostäder samt entré till kontorslokaler.

Vån 1-4: Bostäder.

Vind: Lägenhetsförråd för bostäder samt hissmaskinrum.

Teknisk beskrivning

Grundläggning: Pålade grundmurar till berg/friktionsmark.

Stomme: Tegel, konstruktionsbetong, stålbalkar.

Ytterväggar: Tegel som bärande stomme.

Bjälklag: Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.

Trapphus entré: Naturstensgolv, målade väggar och tak. Handledare och räcke.

Yttertak: Falsad plåt.

Fasadbehandling: Naturstenssockel, puts i våningsplanen.

Fönster: 2- glas träfönster med kopplade bågar. Fönster mot Sveavägen har invändig tilläggsruta. Köksfönster mot gård samt lokalfönster (ena lokalen) utbytta till 3-glas med isolerruta.

Balkonger: 5 st piskbalkonger med smidesräcken.

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme. Utrustning i undercentral från 1984.

Ventilation: Självdragsventilation för bostäderna. Tilluft i form av väggventiler.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är inte godkänd. Säljaren kommer att tillse och bekosta de åtgärder som krävs för att en godkänd OVK kan uppfyllas i det fall bostadsrättsföreningen Vale 24 förvärvar fastigheten.

Bostädernas biutrymmen

Cykelrum i källaren. Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i vindsplan och i källaren.

Kortfattad rumsbeskrivning

Allmänt: Varierande standard i lägenheterna. Vardagsrummen är försedda med parkett. Trägolv i de flesta övriga rum. Väggarna är målade eller tapetserade.

Köksinredningar: Diskbänk, gasspis, kyl och frys, skåpsinredningar i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.

Badrum: Klinker på golv, kakel på vägg (8-skift), däröver målade vägg. målade tak, inbyggda eller fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator som värmekälla.

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes 24 februari 2010 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 6 845 000 kr. En avsättning till reparationsfonden på 6 845 000 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

<u>Anskaffningskostnader för fastigheten</u>			
Köpeskilling för fastigheten		54 000 000 kr	
Lagfart	1,5%	810 000 kr	
Pantbrev	2%	174 000 kr *	
Ombildningskostnad		406 250 kr	
Reservavsättning till reparationsfond		<u>6 845 000 kr</u>	
Totala anskaffningskostnader:		62 235 250 kr	62 235 250 kr**
*Pantbrev finns upptagna upp till 3 000 000 kr.			
** Utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.			
<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2010</u>			
Taxeringsvärde (nuvarande)			
Bostäder	30 200 000 kr		
Lokaler	<u>1 443 000 kr</u>		
Totalt	31 643 000 kr		
<u>Taxeringsvärde (berknat omtax 2010)</u>			
Bostäder	37 600 000 kr	25 540 kr	kommunal bostadsavgift
Lokaler	<u>2 624 000 kr</u>	1,0% <u>26 240 kr</u>	fastighetsskatt
Totalt	40 224 000 kr	51 780 kr	

D. Finansieringsplan

<u>Nya lån*</u>						
Grundlån (100% uppslutning)		xxbanken		9 957 640 kr		
Tillkommer finansiering uteblivna insatser		xxbanken		<u>1 696 444 kr</u>		
				11 654 084 kr		
<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>	
Banken xxx	3 884 695 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	2,85%	
Banken xxx	3 884 695 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,75%	
Banken xxx	<u>3 884 695 kr</u>	Pantbrev	6 år	6 år	4,50%	
	11 654 084 kr					
Summa lån						11 654 084 kr
Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*				52 277 610 kr		
Avgår kvarblivande hyresrätter				<u>- 1 696 444 kr</u>		
				50 581 166 kr		
Summa insatser						50 581 166 kr
Totala skulder och eget kapital						62 235 250 kr
* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.						

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader		
Räntor		431 201 kr
Amortering		- kr
Avgår i räntebidrag		- kr
Finansieringsnetto		431 201 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall		
Ekonomisk förvaltning		60 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal		60 000 kr
Elförbrukning		30 000 kr
Vattenförbrukning		37 000 kr
Uppvärmning		300 000 kr
Sophämtning		32 000 kr
Städning		50 000 kr
Kabel tv		15 000 kr
Försäkring		35 000 kr
		619 000 kr

Avsättning för underhåll		
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar		
Fond för yttre underhåll (0,3 % av fastighetens anskaffningsvärde)		162 000 kr
Övriga avsättningar		
Avsättning till utjämningsfond		0 kr
Övriga kostnader		
Tomträttsavgäld		- kr
Fastighetsskatt		51 780 kr
Statlig inkomstskatt		- kr
		213 780 kr

Summa kostnader **1 263 981 kr**

Årsavgifter		
1802 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	522 kr	940 589 kr
Övriga intäkter		
Intäkter från brf's hyresrätter		55 392 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler		228 000 kr
Allframtidförsäkring netto		40 000 kr
		1 263 981 kr

Summa intäkter **1 263 981 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
1	NB	Rickfors Mikael	141	7,5847%	7,8246%	3 746 641 kr	26 572 kr	6 133 kr	73 598 kr
2	NB	Kerstin Jonasson	122	6,5627%	6,7703%	3 241 774 kr	26 572 kr	5 307 kr	63 680 kr
3	NB	Cameron Sara	57	3,0662%	3,1632%	1 672 400 kr	29 340 kr	2 479 kr	29 752 kr
4	NB	Wretman Mattias	35	1,8827%	1,9423%	1 026 912 kr	29 340 kr	1 522 kr	18 269 kr
5	I	Runnqvist Ingrid	144	7,7461%	7,9911%	3 887 099 kr	26 994 kr	6 264 kr	75 164 kr
6	I	Karlander Anna	126	6,7778%	6,9922%	3 401 211 kr	26 994 kr	5 481 kr	65 768 kr
7	I	Eva Persson	57	3,0662%	0,0000%	1 696 444 kr	29 762 kr	0 kr	0 kr
8	I	Larsson Le	49	2,6358%	2,7192%	1 424 811 kr	29 078 kr	2 131 kr	25 577 kr
9	2	Dellefors Margareta	144	7,7461%	7,9911%	3 947 841 kr	27 416 kr	6 264 kr	75 164 kr
10	2	Järtby Petter	126	6,7778%	6,9922%	3 454 361 kr	27 416 kr	5 481 kr	65 768 kr
11	2	Ahlberg I	57	3,0662%	3,1632%	1 720 487 kr	30 184 kr	2 479 kr	29 752 kr
12	2	Hagberg Oskar	49	2,6358%	2,7192%	1 445 480 kr	29 500 kr	2 131 kr	25 577 kr
13	3	Danielsson Mats	144	7,7461%	7,9911%	4 008 583 kr	27 837 kr	6 264 kr	75 164 kr
14	3	Sjoberg Fredrik	126	6,7778%	6,9922%	3 507 510 kr	27 837 kr	5 481 kr	65 768 kr
15	3	O Lethinen	57	3,0662%	3,1632%	1 744 531 kr	30 606 kr	2 479 kr	29 752 kr
16	3	Wedin Stevstedt Sand	49	2,6358%	2,7192%	1 466 149 kr	29 921 kr	2 131 kr	25 577 kr
17	4	Syrén Pekka	144	7,7461%	7,9911%	4 069 325 kr	28 259 kr	6 264 kr	75 164 kr
18	4	Ullman Annika	126	6,7778%	6,9922%	3 560 659 kr	28 259 kr	5 481 kr	65 768 kr
19	4	Agrén Jan	57	3,0662%	3,1632%	1 768 575 kr	31 028 kr	2 479 kr	29 752 kr
20	4	Kaifes Ariana	49	2,6358%	2,7192%	1 486 818 kr	30 343 kr	2 131 kr	25 577 kr
Total Sum			1859	100,0000%	100,0000%	52 277 610 kr	28 121 kr		940 589 kr
Bostadshyresgäster									
Nr	Vån	Namn	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra				
7	I	Eva Persson	57	972 kr	55 392 kr				
Total Sum					55 392 kr				
Lokalhyresgäster									
Nr	Vån	Namn	Lokal	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra*	Löptid	Moms	
3	4	Principles of Marketing Swc	Övrigt	119	908 kr	108 000 kr	2013-09-01		
4		Mikael Becker Publishing	Kontor	119	1 008 kr	120 000 kr	2011-01-01		
Total Sum				238	958 kr	228 000 kr			
Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.									
Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas yta.									

201006114123

G. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Föreningens årliga kostnader											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	11 654 084 kr	11 654 084 kr	11 654 084 kr	11 654 084 kr	11 654 084 kr	11 654 084 kr	11 654 084 kr	11 654 084 kr	11 654 084 kr	11 654 084 kr	11 654 084 kr
Räntor	431 201 kr	431 201 kr	431 201 kr	431 201 kr	431 201 kr	431 201 kr	431 201 kr	431 201 kr	431 201 kr	431 201 kr	431 201 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avgår räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	619 000 kr	631 380 kr	644 008 kr	656 888 kr	670 026 kr	683 426 kr	697 095 kr	711 036 kr	725 257 kr	739 762 kr	754 558 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	162 000 kr	165 240 kr	168 545 kr	171 916 kr	175 354 kr	178 861 kr	182 438 kr	186 087 kr	189 809 kr	193 605 kr	197 477 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Fastighetskatt	51 780 kr	52 816 kr	53 872 kr	54 949 kr	56 048 kr	57 169 kr	58 313 kr	59 479 kr	60 669 kr	61 882 kr	63 120 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
Summa årliga kostnader	1 263 981 kr	1 280 637 kr	1 297 625 kr	1 314 954 kr	1 332 629 kr	1 350 658 kr	1 369 047 kr	1 387 804 kr	1 406 936 kr	1 426 450 kr	1 446 355 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyror hyreslägenheter	55 392 kr	56 500 kr	57 630 kr	58 782 kr	59 958 kr	61 157 kr	62 380 kr	63 628 kr	64 901 kr	66 199 kr	67 523 kr
Hyror lokaler	228 000 kr	228 000 kr	228 000 kr	234 840 kr	234 840 kr	234 840 kr	241 885 kr	241 885 kr	241 885 kr	249 142 kr	249 142 kr
Allframtidsförsäkring	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr	40 000 kr
Årsavgifter medlemmar	940 589 kr	956 137 kr	971 996 kr	981 331 kr	997 831 kr	1 014 660 kr	1 024 781 kr	1 042 290 kr	1 060 150 kr	1 071 110 kr	1 089 691 kr
Summa årliga intäkter	1 263 981 kr	1 280 637 kr	1 297 625 kr	1 314 954 kr	1 332 629 kr	1 350 658 kr	1 369 047 kr	1 387 804 kr	1 406 936 kr	1 426 450 kr	1 446 355 kr
Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,70%											
Inflationsantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.											
Hyresförhandlingar bostadsägenheter 2,00% Årligen											
Hyresförhandlingar kommersiella lokaler, garage och parkering 3,00% Vart tredje år											

I prognosen har inte räntointäkter upptagits. Räntointäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar 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 ca 21 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Prognosen tar ej hänsyn till eventuell årlig skatt som kan uppstå i samband med att kommersiella intäkter ökar och årsavgifter minskar.

H. Känslighetsanalys

Ar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Arsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå	940 589 kr	956 137 kr	971 996 kr	981 331 kr	997 831 kr	1 014 660 kr	1 024 781 kr	1 042 290 kr	1 060 150 kr	1 071 110 kr	1 089 691 kr
<u>Arsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå + 1 %	1 057 130 kr	1 072 878 kr	1 088 536 kr	1 097 872 kr	1 114 372 kr	1 131 201 kr	1 141 322 kr	1 158 831 kr	1 176 691 kr	1 187 651 kr	1 206 232 kr
2. Dagens genomsnittsräntenivå - 1 %	824 048 kr	839 596 kr	855 455 kr	864 791 kr	881 290 kr	898 119 kr	908 240 kr	925 750 kr	943 609 kr	954 569 kr	973 150 kr
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1 %	940 589 kr	964 465 kr	989 068 kr	1 007 580 kr	1 033 704 kr	1 060 624 kr	1 081 318 kr	1 109 902 kr	1 139 356 kr	1 162 450 kr	1 193 723 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1 %	940 589 kr	947 809 kr	955 090 kr	955 593 kr	962 997 kr	970 464 kr	970 948 kr	978 541 kr	986 197 kr	986 660 kr	994 444 kr

Dagens genomsnittsräntenivå 3.70%

Dagens inflationsnivå 2.00%

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Vale 24s förvärv av fastigheten kv. Vale 24, Stockholm. 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 fastigheten med denna ekonomiska plan som grund.

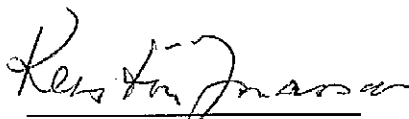
De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Ytorna har erhållits från hyresvärden och det är inte säkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått ifrån att samtliga bostäder är uppmätta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

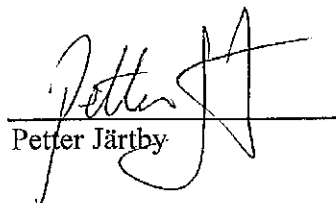
Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

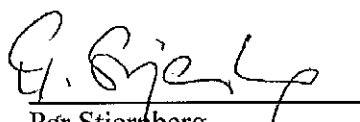
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm den 26 maj 2010.

Bostadsrättsföreningen Vale 24


Kerstin Jonasson


Petter Järtby


Per Stjernberg
Fredrik

INTYG AV EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENING

Undertecknade har för ändamål enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Vale 24 (716417-4224) och får härför avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i för oss tillgängliga handlingar (registreringsbevis, föreningens stadgar, fastighetsdatautdrag och teknisk besiktningsrapport) och i övrigt med för oss kända förhållanden.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter, dock har vi tagit del av protokoll av bedömt underhållsbehov. Härvid noterar vi att föreningen avsätter medel till hela den uppskattade underhållskostnaden vid förvärvet.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Vi noterar att de i planen redovisade lånekostnaderna baseras på offerter, att en stor del av lånen löper med korta tider, att genomsnittsräntan för den totala lånebördan uppgår till 3,70 % (motsvarande en bindningstid om cirka tre år) samt att någon ränteuppräknings inte har antagits. Vi vill allmänt betona att lån med korta löptider anses innebära en stor osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen. Någon avskrivning har ej inräknats i kalkylerna, varför föreningen kan komma att få ett bokföringsmässigt underskott.

Intygsgivarna får allmänt upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. Vi noterar att de till vilka bostadsrätter ska upplåtas redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om lägenheternas förutsättningar. Härom förtjänar det noteras att de i planen uppgivna lägenhetsytorna inte baseras på nya uppmätningar enligt dagens norm.

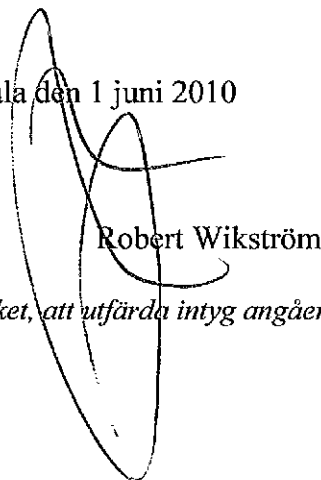
I föreningens hus finns 20 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte 2 lokaler. Föreningens hus består av en byggnadskropp varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Den ekonomiska planen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller därmed samtliga krav enligt bostadsrättslagen och förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

Uppsala den 31 maj 2010



Kennat Fällström

Uppsala den 1 juni 2010



Robert Wikström

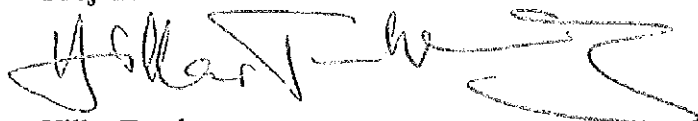
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Stockholm Vale 24

**Sammanställning av teknisk statusbesiktning som utgör
bilaga till ekonomisk plan.**

Stockholm 1 mars 2010

Projektledarhuset AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hillar Truuberg', written over a horizontal line.

Hillar Truuberg

Stockholm Vale 24 - Besiktning utlåtande

1. Uppdrag

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

2. Uppdragsgivare

Brf Vale 24 genom Öhlin & Fellingner Fastigheter AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 24 februari 2010 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter, som kan anses representativa, i en av fastighetens hyreslokaler samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca - 8 grader C. Utvändiga mark likväl som yttertak mm var beklädda med ett djupt snötäcke vid besiktningstillfället och kunde därför ej okulärbesiktigas.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, information från fastighetsägaren och fastighetsskötare samt genom ritningsstudier.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Kerstin Jonasson, boende
- Pekka Syrén, boende och fastighetsskötare
- Viktor Modée, PriceWaterhouseCoopers
- Carl Johansson, Öhlin & Fellingner
- Mattias Åkerlund, Öhlin & Fellingner
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset, besiktningssman

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Vale 24	
Adress:	Sveavägen 119	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande ägare:	Evi Nises-Svensson	
Ägandeform:	Äganderätt	
Areal:	953 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med källare, bottenvåning och 5 våningar med i huvudsak bostäder, typkod 320	
Byggnadsår:	1926	
Areor: (enl Sthlm's Fast.kalender)	Bostäder	1 857 m ²
	Totalt	1 857 m ²
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, förråd, tvättstuga, sophantering, lokaler	
Bottenvåning:	Bostadsentré, bostäder, vissa driftsutrymmen	
Övr våningsplan:	Bostäder	
Vindsplan:	Hissmaskinrum, förråd	
Undergrund:	Lera och friktionsmark	
Grundläggning:	Pålade grundmurar till berg / friktionsmark	
Stomme:	Tegel, konstruktionsbetong, stålbalkar.	
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme	
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.	
Yttertak:	Falsad plåt.	

Fasad:	Naturstenssockel, puts i våningsplanen.
Balkonger:	5 st piskbalkonger med smidesräcken.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar. Fönster mot Sveavägen har invändig tilläggsruta. Köksfönster mot gård samt lokalfönster (ena lokalen) utbyta till 3-glas med isolerruta.
Trapphus / entré:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare och räcke.
Entréport:	Lackat träparti med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Ståldörr till källare Gårdsdörr av trä Lgh-dörrar av trä
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum I huvudsak parkett eller trägolv i övriga rum. Linoleumplattor i kök. Avvikelser förekommer.
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum / duschrum:	Klinker på golv, kakel på vägg (8-skift), däröver målade vägg, målade tak, inbyggda eller fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator som värmekälla.
Tvättstuga:	2 TM, 1 TS, 1 Mangel. Klinker på golv, målade väggar och målade tak.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från 1984.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer av äldre typ, radiatorventiler och stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret.

Ventilation:	Självdregfrånluft. Tilluft i form av väggventiler under fönster.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentraler, huvudledningar mm från byggnadsåret. Elinstallationer inom lägenheterna av blandad ålder. 1-fas installationer i lägenheterna.
Hiss:	1 linhiss för 3 personer, 250 kg i gatuhuset. Hissen är ej säkerhetsanpassad. Hissmaskin gammal.
Sophantering:	Sopnedkast till säcksväxlare i soprum. Viss möjlighet till sortering.
Tomt / mark:	Enligt uppgift i huvudsak plattsatta ytor och gräsytor, vissa planteringar.
Allmänt:	Byggnad ursprungligen uppförd 1926, utvändigt i huvudsak underhållen. Flertalet installationer är i behov av utbyte inom nära framtid.
OVK-status:	Godkänd OVK saknas.
Energideklaration:	Ej utförd.
Radon:	Utfall av eventuella radonmätningar ej redovisade.

HG

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Fuktgenomslag har förekommit i källarytterväggar både mot gata och gård. Enligt uppgift har dränering bytts ut.

Marksättningar har förekommit under källarplattan. Bedöms behöva åtgärdas inom nära framtid.

Utvändigt mark i övrigt i obedömbart skick pga djupt snötäcke.

5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i bärande bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

Sprickbildning förekommer i normal omfattning i icke bärande innerväggar.

5.1c Fasad

Gatufasad: Puts i genomgående tillfredsställande skick. Inget generellt åtgärdsbehov på minst 10 år.

Gårdsfasad: Likaledes i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med falsad plåt. Plåten saknar underliggande papp. Yttertaget var inte tillgängligt pga fastfrusen taklucka. Plåten är enligt uppgift i behov av utbyte inom nära framtid.

5.1e Piskbalkonger

Balkongplattor i tillfredsställande skick. Inget bedömt åtgärdsbehov på ca 10 år.

5.1f Fönster

2-glasfönster på träbågar. Fönster mot gården är genomgående i nära förestående behov av ommålning / renovering. Fönster mot gatan rekommenderas ommålas om ca 5 år. Köksfönster utbyta 2006 i gott skick.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréparti:

Lackat entréparti med glas i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark av blandad ålder. 2 TM och 1 TS med cirka 8 års återstående teknisk livslängd. Komplettering med 1 TT rekommenderas.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Med idag tillfredsställande funktion. Sopsäcksväxlaren är ca 25 år gammal. När funktion upphör rekommenderas behållarsystem införas.

Lägenhetsförråd, övriga förråd:

I normalt till slitet skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

6 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Alla lägenheter kan anses ha generellt likartad grundstandard. Besökta lägenheter kan anses vara i normalt skick.

I många lägenheter förekommer färgsläpp i taken pga målningsbehandling med fel färg.

Fastigheten är i huvudsak ej stambytt. I samband med stambytet som bör ske inom nära framtid behöver huvuddelen av badrummen och wc:arna renoveras. Elinstallationer inom lägenheterna i behov av utbyte i flertalet fall.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3-4 000,- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Sweden Marketing & Mikael Becker Publishing

Golv, väggar och tak i normalt skick. Våutrymmen i normalt skick. I den ena lokalen finns egeninstallerad frånluftsventilation.

För lokalerna gäller generellt eget inre underhållsansvar samt eget ansvar för verksamhetsberoende installationer.

5.2 VVS-anläggning**5.2a Värmeproduktion**

Undercentral med värmeväxlare och huvuddel av annan utrustning installerad 1984 med behov av utbyte inom 2-3 år.

5.2b Värmedistribution

Radiatorer och värmestammar från byggnadsåret i normalt skick. Radiator- och stamregleringsventiler i huvudsak från byggnadsåret rekommenderas bytas ut parallellt med värmeväxlarbytet. Samtidigt injusteras värmesystemet.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: 1 köks- och 1 badrumsstam utbyta. Övriga enheter från byggnadsåret i behov av utbyte inom nära framtid. Parallellt renoveras återstående badrum och wc:ar.

Tappkall- och tappvarmvatten installationer byts parallellt med och i lika omfattning avlopp ovan.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Självdragsfrånluft. Tilluft: Vägventiler under fönster. Bristfällig funktion i besökta lägenheter.

Lokal Sweden Marketing:

Lika lägenheter med likaledes bristfällig funktion.

Lokal Mikael Becker Publishing:

Egen frånluftsfläkt med bedömt tillfredsställande funktion.

Godkänd OVK-besiktning saknas för alla system.

5.3 El-anläggning

Servis, serviscentral, fastighetscentral, huvudledningar mm från byggnadsåret i behov av utbyte inom nära framtid. Installationer inne i vissa lägenheter samt i lokalerna utbyta och kan sparas.

Utbyte av fastighetsel samt alla övriga enheter rekommenderas inom nära framtid.

5.4 Övrigt

5.4a Hiss

1 linhiss för 3 personer, 250 kg. Hissmaskin och styr och reglerutrustning mm är gammal och rekommenderas bytas inom ett par år.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2010)

(angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt.)

6.1 Byggnad

6.1a Mark, grundläggning

Åtgärdande av marksättningar under platta, ca 2011 bedömt 100 kkr

6.1d Tak

Utbyte plåttak, ca 2010 ca 750 kkr

6.1f Fönster

Ommålning / renovering gårdssida, ca 2011 ca 300 kkr

Ommålning gatusida, ca 2015 ca 220 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Komplettering med 1 TT i tvättstuga, ca 2010 35 kkr

Utbyte övrig maskinpark, ca 2018 120 kkr

6.1h Lägenheter

Färgsläpp i rumstak (ansvar åligger respektive bostadsrättshavare)

Badrumsrenovering (ingår 6.2c nedan)

Omtrådning elinstallationer (ingår 6.3 nedan)

6.2 VVS-anläggning

6.2a Värmeproduktion

Utbyte utrustning i undercentral, ca 2011 ca 300 kkr

6.2b Värmedistribution

Utbyte värmeventiler, injustering värmesystem, ca 2011 ca 320 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte 5 VA-stammar, ca 2010 ca 3 300 kkr

(inkl renovering 15 badrum, 10 wc:ar etc)

6.2d Ventilation

Rensning ventilationskanaler, ca 2010 ca 100 kkr

6.3 Elinstallationer

Utbyte fastighetselinstallationer, ca 2010 ca 850 kkr

6.4 Hiss

Utbyte hissmaskin mm, ca 2011 ca 450 kkr

Sammanfattning:

Fastighet ursprungligen uppförd 1926, utvändigt i huvudsak renoverad för ca 20 år sedan i normalt till slitet skick för byggnadsåret. 2 st VA-stammar har bytts ut under senare år. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	6 500 000:-
Mellan 3 och 10 år:	340 000:-
Totalt:	6 840 000:-