Bostadsrättsföreningen Björkslingan

Org.nr. 769617-7737

Ekonomisk plan

upprättad 2009-06-11

Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar *3*
Beskrivning av fastigheten *3*
Objekt **3**
Byggnad **4**
Taxeringsvärde 2007 ..... *7*
Försäkring *7*
Förvärvskostnader samt finansieringsplan *8*
Beräkning av årliga kostnader) *9*
Beräkning av årliga intäkter *10*
Tabell/Lägenhetsförteckning *11*
Prognos *14*
Särskilda förhållanden av betydelse *15*
Intyg *16*

Bilaga: Teknisk besiktning

Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Björkslingan, som registrerats hos Bolagsverket 2007-11-19 med organisationsnummer 769617-7737, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Bolagsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

Beskrivning av fastigheten

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Regnbågen 2
Adress:	Halmstadsvägen 44-50, Simrishamnsvägen 1-13, Svalövsvägen 2-12
Stadsdel:	Björkhagen
Kommun:	Stockholm
Förening:	Brf Björkslingan
Tomt:	Tomträtt
Tomtareal:	9 783 kvm
Gällande planbestämmelser:	Stadsplan fastställd 1946-11-22 (aktbeteckning 0180-3379) Tomtindelning fastställd 1947-04-29 (aktbeteckning 0180-B125/1947)
Vatten/avlopp:	Ansluten till kommunens nät
Läge:	Välbelägen i Björkhagen med närhet till skolor, allmänna kommunikationer såsom T-bana, bussar, samt butiker och kommunal service vid Björkhagens Centrum.

Byggnad

Byggnadsår:	1949	
Typ:	4 huskroppar uppförda i tre plan ovan mark med suterrängplan samt källare under del av byggnad. Vidare en huskropp i fyra plan ovan mark samt suterrängplan.	
Lägenhetsyta:	Bostäder 119 st	7 446 kvm
	Lokaler 5 st	328 kvm
	Totalt	7 982 kvm
	Ytorna är uppgivna och är ej kontrollerade av oss.	
	Utöver den uthyrbara arean finns 7 garageplatser.	
Fördelning	7 st 1 rok, badrum 106 st 2 rok, badrum 6 st 3 rok, badrum	
Standard:	Modern	
Källarutrymmen:	Värmecentral, el-central, cykelrum, lägenhetsförråd, skyddsrym, garage, uthyrda lokaler mm.	
Vind:	Ej inredd	
Grundläggning:	Betong	
Stomme:	Betong	
Bjälklag:	Betong	
Yttertak:	Betongpannor	
Fasadbehandling:	Putsade fasader	
Balkonger:	Balkongplattor med aluminiumfront.	
Fönster:	kopplade 2-glas.	
Hiss	Finns ej	
Inv. väggbehandling:	Sedvanlig målningsbehandling	
Inv. takbehandling:	Sedvanlig målningsbehandling	

Golvbeläggningar:	Parkett i vardagsrum Linoleum/Plastmatta i kök och övriga rum Betong i källare
Köksinredningar:	Normal köksinredning med elspis, kyl/frys, vissa lägenheter med kolfilterfläkt
Badrum:	Golv: Klinkerplattor Väggar: Kakel Inredning: normal badrumsinredning med wc, tvättställ, alt. Badkar/dusch, vissa lägenheter handdukstork. Standard Modern från renovering efter stambyte
Tvättstuga:	Finns ej
Uppvärmning:	Centralvärmeanläggning genom vattenradiator från 5 egna undercentraler.
Ventilation:	Självdrag
OVK-besiktning:	OVK utförd september 2004. Giltig till september 2013
Energibesiktning	Utförd av Svenska Bostäder innan tillträde
Sophantering:	Sopnedkast i trapphus, två fristående sopskåp på Simrishamnsvägen.
Installationer:	Vatten och avlopp, växelström, kabel-tv (ComHem)
Allmänt:	Stambyte och renovering av badrum 1999-2002[1)], elsystem bytt 1997. Under åren 2000-2001 skedde omfärgning av fasader, omläggning av tak på Svalövsvägen 2-12 samt balkonger renoverades.

[1)] Uppgift finns från boende om att vissa badrum renoverades redan 1997

Bedömda reparationer

Tvättstuga	Bygga två tvättstugor, 1,5 mkr
Undercentraler	Byte av utrustning, 1 mkr
Fönster, fönsterdörrar, garage	Målning, byte av bläck, 1 mkr
Fasadputs, norr Hstv, Svlv	Ommålning, 1,2 mkr
Fasadputs, norr Simv	Ommålning, byte bläck, 0,75 mkr
Sopstation/miljö	Anordna miljöstation, 0,5 mkr
Badrumsfönster	Byta ut fönster och fönsterbläck, 0,5 mkr
Rör i källargolv	Renovera rör, 0,4 mkr
Balkongplattor	Ommålning, 60 000 kr
Tak – vattplåtar	Målning och justering, 60 000 kr
Övrigt:	Övrigt underhåll, oförutsett och ej specificerat.
	Kostnaderna för ovanstående har bedömts ej överstiga 6 970 000 kr exklusive moms.
Anmärkning:	Kostnaderna ovan har bedömts av besiktningsmannen genom erfarenhetsmässiga beräkningar. Någon offert- eller anbudsförfrågan har således inte legat till grund för bedömningarna.

Taxeringsvärde 2007

Stockholm Regnbågen 2

Typkod: 320. Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder.

Taxering FFT 2007

	tkr		Bostad, tkr	Lokal, tkr
Mark	31 377	varav	31 000	377
Byggnad	53 126	varav	52 000	1 126
Summa	*84 503*		*83 000*	*1 503*

Försäkring

Fastigheten kommer fr.o.m. tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

Förvärvskostnader samt finansieringsplan

Förvärvskostnad

Köpeskilling	110 000 000 kr
Lagfart, pantbrev	1 652 000 kr
Pantbrev	815 000 kr
Bredbandsinstallation	1 810 000 kr
Dispositionsfond/kassa	5 637 500 kr
Initialkostnader	1 383 375 kr
Summa slutlig förvärvskostnad	*121 297 875 kr*

Finansieringsplan 1)

Långivare	Belopp	Ränta %	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	40 645 875 kr	3,65%	1 483 574 kr
Summa lån	*40 645 875 kr*		*1 483 574 kr*

Insats från medlemmar	80 652 000 kr
Summa finansiering	*121 297 875 kr*

1) Finansieringen är baserad på att ca 70% av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter

Beräkning av årliga kostnader [1)]

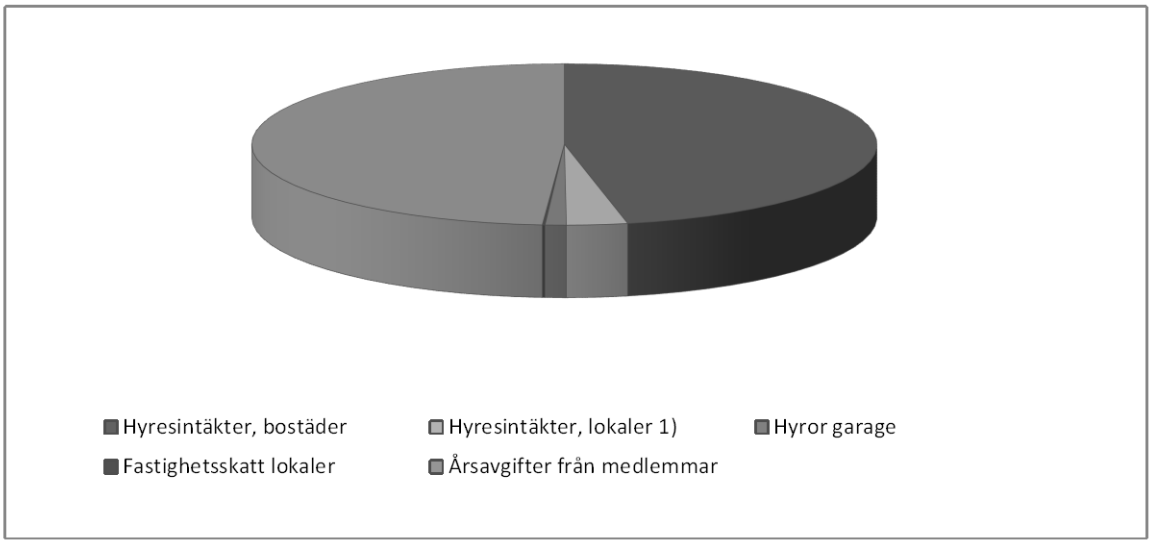
Driftskostnad				
Driftskostnaden är uppskattad till				2 677 150 kr
	vilket motsvarar ca	350 kr/kvm		
Kapitalkostnad	Belopp	Ränta %	Amortering	Räntekostnad
	40 645 875 kr	3,65%	0 kr	1 483 574 kr
Summa	40 645 875 kr			1 483 574 kr
Kostnad för lån per tre år	4 450 723 kr			
Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria 2)				
Tomträttsavgäld				414 400 kr
Avsättning fond				
Fond yttre underhåll 0,2% av 2007 taxvärde				169 006 kr
Skatt				
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift				151 368 kr
Summa totala kostnader				*4 895 498 kr*

1) Föreningen skall enligt bokföringslagen göra avskrivningar på byggnad vilket påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat men inte likviditeten.

2) Enligt planen kommer föreningen att upplåta ca 36 lägenheter med hyresrätt. När dessa blir lediga och upplåts med bostadsrätt kommer amortering eller avsättning till dispositionsfond att göras.

Beräkning av årliga intäkter

Hyresintäkter, bostäder	**2 289 156 kr**
Hyresintäkter, lokaler 1)	**153 528 kr**
Hyror garage	**53 148 kr**
Fastighetsskatt lokaler	**6 808 kr**
Årsavgifter från medlemmar	**2 392 858 kr**
Summa totala intäkter	***4 895 498 kr***



1) Lokalhyresintäkterna har reducerats med cirka 60 000 kr mot vad som idag är uthyrt i fastigheten. Minskningen har gjorts för att föreningen eventuellt har för avsikt att nå en uppgörelse med en lokalhyresgäst för att disponera denna lokal som tvättstuga. Byggs tvättstugan i ett utrymme som inte är uthyrt idag blir föreningens intäkter cirka 60 000 kr högre.

Tabell/Lägenhetsförteckning

Lägenhet nr	Gammalt nummer	Yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, vid 70 %	Andelstal vid 100%	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2009 (om hr), kr
1	0368	130 m²	2 054 000 kr	2,5467%	1,7492%	60 940 kr	110 256 kr
2	0369	102 m²	1 611 600 kr	1,9982%	1,3699%	47 814 kr	89 292 kr
3	0370	102 m²	1 611 600 kr	1,9982%	1,3699%	47 814 kr	89 568 kr
4	0371	128 m²	2 022 400 kr	2,5076%	1,7190%	60 002 kr	107 868 kr
5	0372	31 m²	489 800 kr	0,6073%	0,4163%	14 532 kr	40 860 kr
6	0373	96 m²	1 516 800 kr	1,8807%	1,2893%	45 002 kr	87 912 kr
7	0374	103 m²	1 627 400 kr	2,0178%	1,3833%	48 283 kr	104 304 kr
8	0375	32 m²	505 600 kr	0,6269%	0,4298%	15 001 kr	39 840 kr
9	0376	135 m²	2 133 000 kr	2,6447%	1,8131%	63 284 kr	115 860 kr
10	0377	102 m²	1 611 600 kr	1,9982%	1,3699%	47 814 kr	88 980 kr
11	0378	68 m²	1 074 400 kr	1,3321%	0,9132%	31 876 kr	66 684 kr
12	0379	66 m²	1 042 800 kr	1,2930%	0,8864%	30 939 kr	67 176 kr
13	0380	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	62 676 kr
14	0381	66 m²	1 042 800 kr	1,2930%	0,8864%	30 939 kr	67 308 kr
15	0382	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	63 852 kr
16	0383	66 m²	1 042 800 kr	1,2930%	0,8864%	30 939 kr	67 212 kr
17	0384	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	63 540 kr
18	0385	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	64 728 kr
19	0386	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	64 248 kr
20	0387	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	64 344 kr
21	0388	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	65 640 kr
22	0389	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	64 392 kr
23	0390	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	65 952 kr
24	0391	59 m²	932 200 kr	1,1558%	0,7924%	27 657 kr	63 948 kr
25	0392	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	63 876 kr
26	0393	59 m²	932 200 kr	1,1558%	0,7924%	27 657 kr	60 504 kr
27	0394	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	64 944 kr
28	0395	59 m²	932 200 kr	1,1558%	0,7924%	27 657 kr	62 268 kr
29	0396	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	63 144 kr
30	0397	59 m²	932 200 kr	1,1558%	0,7924%	27 657 kr	60 576 kr
31	0398	59 m²	932 200 kr	1,1558%	0,7924%	27 657 kr	60 732 kr
32	0399	59 m²	932 200 kr	1,1558%	0,7924%	27 657 kr	61 704 kr
33	0400	59 m²	932 200 kr	1,1558%	0,7924%	27 657 kr	60 468 kr
34	0401	59 m²	932 200 kr	1,1558%	0,7924%	27 657 kr	62 688 kr
35	0402	59 m²	932 200 kr	1,1558%	0,7924%	27 657 kr	63 060 kr
36	0403	57 m²	900 600 kr	1,1166%	0,7655%	26 720 kr	59 604 kr
37	0404	68 m²	1 074 400 kr	1,3321%	0,9132%	31 876 kr	66 624 kr
38	0405	57 m²	900 600 kr	1,1166%	0,7655%	26 720 kr	60 468 kr
39	0406	68 m²	1 074 400 kr	1,3321%	0,9132%	31 876 kr	67 404 kr
40	0407	57 m²	900 600 kr	1,1166%	0,7655%	26 720 kr	59 544 kr
41	0408	68 m²	1 074 400 kr	1,3321%	0,9132%	31 876 kr	67 896 kr
42	0409	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	65 292 kr
43	0410	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	64 992 kr
44	0411	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	63 732 kr
45	0412	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	65 628 kr
46	0413	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	66 528 kr
47	0414	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	64 560 kr

48	0415	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	63 456 kr
49	0416	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	63 672 kr
50	0417	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	63 732 kr
51	0418	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	64 224 kr
52	0419	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	63 960 kr
53	0420	63 m²	995 400 kr	1,2342%	0,8461%	29 532 kr	64 848 kr
54	0421	33 m²	491 400 kr	0,6093%	0,4432%	14 579 kr	36 192 kr
55	0422	33 m²	491 400 kr	0,6093%	0,4432%	14 579 kr	36 192 kr
56	0423	66 m²	967 800 kr	1,2000%	0,8864%	28 714 kr	71 040 kr
57	0424	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	57 948 kr
58	0425	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 296 kr
59	0426	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 704 kr
60	0427	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 128 kr
61	0428	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	59 016 kr
62	0429	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 956 kr
63	0430	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 200 kr
64	0431	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	59 616 kr
65	0432	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	60 168 kr
66	0433	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 356 kr
67	0434	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 356 kr
68	0435	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 956 kr
69	0437	33 m²	491 400 kr	0,6093%	0,4432%	14 579 kr	36 444 kr
70	0438	33 m²	491 400 kr	0,6093%	0,4432%	14 579 kr	37 680 kr
71	0439	33 m²	491 400 kr	0,6093%	0,4432%	14 579 kr	36 444 kr
72	0440	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 224 kr
73	0441	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 740 kr
74	0442	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	59 256 kr
75	0443	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 776 kr
76	0444	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	59 352 kr
77	0445	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	59 436 kr
78	0446	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 200 kr
79	0447	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	57 780 kr
80	0448	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 632 kr
81	0449	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 716 kr
82	0450	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 236 kr
83	0451	62 m²	979 600 kr	1,2146%	0,8327%	29 064 kr	58 188 kr
84	0453	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	56 364 kr
85	0454	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	56 172 kr
86	0455	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	56 124 kr
87	0456	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	55 296 kr
88	0457	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	56 352 kr
89	0458	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	55 608 kr
90	0459	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	55 464 kr
91	0460	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	55 356 kr
92	0461	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	55 392 kr
93	0462	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	57 168 kr
94	0463	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	56 532 kr
95	0464	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	55 608 kr
96	0465	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	55 836 kr
97	0466	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	56 880 kr
98	0467	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	55 632 kr
99	0468	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	56 436 kr

100	0469	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	55 608 kr
101	0470	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	56 088 kr
102	0478	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	55 380 kr
103	0479	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	56 532 kr
104	0480	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	59 040 kr
105	0481	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	56 208 kr
106	0482	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	56 016 kr
107	0483	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	58 080 kr
108	0484	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	57 060 kr
109	0485	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	57 060 kr
110	0486	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	58 476 kr
111	0487	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	56 484 kr
112	0488	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	55 800 kr
113	0489	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	57 648 kr
114	0490	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	55 248 kr
115	0491	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	54 768 kr
116	0492	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	54 732 kr
117	0493	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	55 392 kr
118	0494	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	55 008 kr
119	0495	58 m²	916 400 kr	1,1362%	0,7789%	27 189 kr	55 200 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade. Ytorna har avrundats till heltal.

Andelstalen som styr årsavgiften är beräknad som lägenhetens insats som andel av den totala inbetalda insatsen i föreningen.

Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel och tillse att man har ett tillägg till sin hemförsäkring, ett sk bostadsrättstillägg.

9. PROGNOS

	År 1 2009	År 2 2010	År 3 2011	År 4 2012	År 5 2013	År 6 2014	År 7 2015	År 8 2016	År 9 2017	År 10 2018	År 11 2019
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	40 645 875 kr	40 645 875 kr	40 645 875 kr	40 645 875 kr	40 645 875 kr	40 645 875 kr	40 645 875 kr	40 645 875 kr	40 645 875 kr	40 645 875 kr	40 645 875 kr
Kapitalkostnader											
Räntekostnader	1 483 574 kr	1 483 574 kr	1 483 574 kr	1 483 574 kr	1 483 574 kr	1 483 574 kr	1 483 574 kr	1 483 574 kr	1 483 574 kr	1 483 574 kr	1 483 574 kr
Driftkostnader	2 677 150 kr	2 730 693 kr	2 785 307 kr	2 841 013 kr	2 897 833 kr	2 955 790 kr	3 014 906 kr	3 075 204 kr	3 136 708 kr	3 199 442 kr	3 263 431 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll	169 006 kr	172 386 kr	175 834 kr	179 351 kr	182 938 kr	186 596 kr	190 328 kr	194 135 kr	198 017 kr	201 978 kr	206 017 kr
Övriga kostnader											
Fastighetsavgift	151 368 kr	154 395 kr	157 483 kr	160 633 kr	163 846 kr	167 123 kr	170 465 kr	173 874 kr	177 352 kr	180 899 kr	184 517 kr
Tomträttsavgäld	414 400 kr	467 400 kr	467 400 kr	467 400 kr	467 400 kr	467 400 kr	467 400 kr	467 400 kr	467 400 kr	467 400 kr	467 400 kr
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	2 289 156 kr	2 357 831 kr	2 428 566 kr	2 501 423 kr	2 576 465 kr	2 653 759 kr	2 733 372 kr	2 815 373 kr	2 899 834 kr	2 986 829 kr	3 076 434 kr
Hyror lokaler	153 528 kr	156 599 kr	159 731 kr	162 925 kr	166 184 kr	169 507 kr	172 897 kr	176 355 kr	179 883 kr	183 480 kr	187 150 kr
Hyror p-platser	53 148 kr	54 211 kr	55 295 kr	56 401 kr	57 529 kr	58 680 kr	59 853 kr	61 050 kr	62 271 kr	63 517 kr	64 787 kr
Lokaler f-skatt	6 808 kr	6 944 kr	7 083 kr	7 225 kr	7 369 kr	7 517 kr	7 667 kr	7 820 kr	7 977 kr	8 136 kr	8 299 kr
Årsavgifter medlemmar	2 392 858 kr	2 432 865 kr	2 418 924 kr	2 403 997 kr	2 388 044 kr	2 371 020 kr	2 352 884 kr	2 333 588 kr	2 313 087 kr	2 291 331 kr	2 268 269 kr
Årsavgift/kvm/år	**468 kr/m²/år**	**476 kr/m²/år**	**473 kr/m²/år**	**470 kr/m²/år**	**467 kr/m²/år**	**464 kr/m²/år**	**460 kr/m²/år**	**456 kr/m²/år**	**452 kr/m²/år**	**448 kr/m²/år**	**443 kr/m²/år**
Årsavgift/mån för snittslägenhet 63 kvm	2 456 kr	2 497 kr	2 483 kr	2 467 kr	2 451 kr	2 434 kr	2 415 kr	2 395 kr	2 374 kr	2 352 kr	2 328 kr
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%	3,65%
Inflationsantagande	2,0%	gäller driftskostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning									
Antagen hyresutveckling bostäder	3,0%										

Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Även hyresavtal, räntebidrag etc. förändras under löpande kalenderår. I prognos/känslighetsanalys har alla förändringar baserats på basis av 1/1 - 31/12
Föreningen har ej beräknats att göra några amorteringar förutom i det fall någon av hyreslägenheterna upplåts med bostadsrätt.
Föreningen erhåller ränteintäkter på dispositionsfonden (intialt är den på knappt 6 mkr). Inga ränteintäker är upptagna i prognosen.
Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

KÄNSLIGHETSANALYS

ÅR	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenivå årsavgift enligt ovanstående prognos	2 392 858	2 432 865	2 418 924	2 403 997	2 388 044	2 371 020	2 352 884	2 333 588	2 313 087	2 291 331	2 268 269
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenivå +1%	2 799 317	2 839 323	2 825 383	2 810 456	2 794 502	2 777 479	2 759 342	2 740 047	2 719 545	2 697 789	2 674 728
2. Dagens genomsnittsräntenivå +2%	3 205 776	3 245 782	3 231 842	3 216 915	3 200 961	3 183 938	3 165 801	3 146 506	3 126 004	3 104 248	3 081 187
3. Dagens genomsnittsräntenivå - 1%	1 986 400	2 026 406	2 012 465	1 997 539	1 981 585	1 964 562	1 946 425	1 927 129	1 906 628	1 884 872	1 861 811
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	2 392 858	2 437 813	2 428 611	2 418 181	2 406 447	2 393 332	2 378 751	2 362 619	2 344 845	2 325 332	2 303 981
2. Dagens inflationsnivå -1%	2 392 858	2 427 916	2 409 336	2 390 103	2 370 202	2 349 615	2 328 328	2 306 321	2 283 580	2 260 085	2 235 818

Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

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

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens yta kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amortering och avsättning till fonder.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.

I det fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett sk. oäkta bostadsföretag.

Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2009-06-11

Martin Lindström

Björn Löwgren

Kerstin Borén

Ewa Agborg

Adam Sambér

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Björkslingan org. nr 769617-7737 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista, samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2009-06-22

.....	.....
Anders Fredriksson	Ole Lien

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

TEKNISK UTREDNING

REGNBÅGEN 2

VÄRDAB FASTIGHETSBESIKTNING
Tel: 08-590 942 50, 08-642 10 30 • Fax: 08-590 744 23
e-mail:info@vardab.se • www.vardab.se

Fastighetsbeteckning
Regnbågen 2 - BJÖRKHAGEN
Kommun: STOCKHOLM

Adress
HALMSTADSVÄGEN 44-50, SIMRISHAMNSVÄGEN 1-13, SVALÖVSVÄGEN 2-12

Uppdragsgivare
Brf Björkslingan

Uppdrag
Att utföra teknisk besiktning som skall användas som underlag vid upprättande av ekonomisk plan i samband med bostadsrättsförenings köp av fastighet.
Besiktningsutlåtandet skall visa byggnaders skick samt planerade underhållsåtgärder de närmaste 10 åren. Utlåtandet gör inga egentliga bedömningar av enskilda lägenheter eller lokaler utan ser på fastigheten i sin helhet och vilka åtgärder föreningen kan komma att behöva göra.

Kort beskrivning av fastigheter och byggnader
På besiktningsobjektet finns 4 huskroppar, uppförda i tre plan ovan mark med suterrängplan samt källare under del av byggnaderna. Vidare finns en huskropp uppförd i fyra plan ovan mark samt suterrängplan.
Byggnaderna inrymmer 119 bostadslägenheter, två ateljéer, en hantverkslokal, en butik, en lagerlokal samt sju garageplatser.

Teknisk beskrivning av byggnader

Byggår: 1949

Större renovering/underhåll på senare tid:
Stambyten och renovering av badrum 1999-2002, elsystem bytt 1997. Under åren 2000-2001 skedde omfärgning av fasader, omläggning av tak på Svalövsvägen 2-12 samt balkonger renoverades.

Hustyp: Lamellhus

Grund: Betong

Stomme: Betong

Ytterväggar: Murad lättbetong med puts

Bjälklag: Betong

Trappor/trapphus/entréer: Golv och trapplöp av cementmosaik, trappräcken av stål.

Entrépartier: Trä

Yttertak: Betongpannor

Fönster: Kopplade 2-glas

Balkonger: Betongplattor med aluminiumfront

Gård/gårdsutrustning: Sandlåda, klätterställning, gungbräda och gungor

Värmeinstallation: Fjärrvärme fördelat på fem undercentraler

Ventilation: Självdrag

Tvättstuga: Finns ingen

Tvättutrustning: Saknas

Lägenhetsförråd: Trä

Sophantering: Sopnedkast i trapphus, två stycken fristående sopskåp på Simrishamnsvägen

Cykelrum: Skyddsrum används som cykelrum.

OVK
Obligatorisk ventilationskontroll: september 2004. Giltigt till september 2013.

Energideklaration: -

Systematisk brandskyddskontroll: -

Radon: Mätningar har utförts i ca 22 lägenheter och låga värden 40-90 Bq/m3 har uppmätts i lägenheterna

PCB: Enligt uppgift har inventering skett och man har ej funnit PCB.

Kortfattad rumsbeskrivning av lägenheter

Hall	Golv: Linoleum	Väggar: Målat/ tapet	Tak: Målat
Vardagsrum	Golv: Parkett	Väggar: Målat/ tapet	Tak: Målat
Sovrum	Golv: Linoleum	Väggar: Målat/ tapet	Tak: Målat
Kök	Golv: Linoleum	Väggar: Målat	Tak: Målat
	Övrigt: normal köksinredning med elspis, kyl/ frys, vissa lägenheter kolfilterfläkt.		
Badrum	Golv: Klinker	Väggar: Kakel	Tak: Målat
	Övrigt: normal badrumsinredning med wc, tvättställ alt. badkar/ dusch, vissa lägenheter handdukstork.		
Balkong	Golv: Betong	Front/räcke: Aluminium	

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utförd: 2009-04-03

Väder/temperatur: Klart ca +10 grader

Vi besiktade en undercentral och enligt uppgift är övriga centraler i samma skick.

Följande bostäder besiktades (bostäderna var möblerade):
Halmstadvägen 50, BV
Halmstadvägen 50, 2 TR
Svalövsvägen 10, 2 TR
Svalövsvägen 12, 1 TR
Simrishamnsvägen 13, 2 TR

Följande lokaler besiktades (lokalerna var inredda och i drift):
Svalövsvägen, nb - Hantverkslokalen

Noteringar:
Endast ekonomiskt betydelsefulla åtgärder är noterade, små åtgärder och årligt löpande underhåll är ej medtagna.
Underhåll på byggnadsdelar i utsatta lägen som har behov av tätare underhållsintervall än 10 år är endast medräknat en gång.
Betydande renoveringar eller behov av upprustning/modernisering som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler anges i noteringar.
Kostnaderna för åtgärder är grovt bedömda, exkl moms och i dagens prisläge.

1.	Byggnadsdel:	Tvättstuga
	Brist/fel/skada:	Saknas
	Bedömd åtgärd:	I denna kostnadsuppskattning utgår vi från 2 stycken tvättstugor.
	Aktualitet:	I samband med ombildning
	Bedömd kostnad:	Ca 1 500 000 kr (inkluderat tillgänglighetsanordningar) För att få en mer exakt kostnadsuppskattning, så måste myndigheternas krav på tillgänglighet vid ombyggnad utredas vidare.
2.	Byggnadsdel:	Undercentraler
	Brist/fel/skada:	Utrustningen uppnår sin sannolika livslängd
	Bedömd åtgärd:	Byte av utrustning såsom värmeväxlare, pumpar och motorstyrda ventiler etc.
	Omfattning/mängd:	5 st undercentraler
	Aktualitet:	Inom 10 år
	Bedömd kostnad:	Ca 1 000 000 kr
3.	Byggnadsdel:	Fönster, fönsterdörrar samt garageportar
	Brist/fel/skada:	Färgsläpp och dåliga språng på fönsterbleck.
	Bedömd åtgärd:	Målning utsida och byte av fönsterbleck
	Omfattning/mängd:	Målning ca 550 st fönster/ fönsterdörrar samt 7 garageportar. Byte av fönsterbleck ca 130 st fönster på gatufasad mot Simrishamnsvägen samt ca 70 st på Svalövsvägens norrfasader. Vi bedömer att övriga fönsterbleck med för litet språng lämpligen bytes i samband med eventuellt framtida fönsterbyte.
	Aktualitet:	70 % inom 1 år och 30 % inom 5 år
	Bedömd kostnad:	Ca 1 000 000 kr
4.	Byggnadsdel:	Fasader mot norr på Halmstadsvägen och Svalövsvägen.
	Brist/fel/skada:	Färgen på putsen släpper utanför ett flertal badrum.Vi bedömer att färgerna innehåller plast som gör att det blir för tätt för normal fukttransport genom väggen.
	Bedömd åtgärd:	För att komma tillrätta med att färgen flagar utanför badrummen så bedömer vi att befintlig färg på fasaderna tas bort och ommålning utförs.

	Omfattning/mängd:	Ca 1400 kvm, vi bedömer att hela fasaderna målas om för att få en långsiktigare lösning. Man bör även lokalt åtgärda färgsläpp på gavlar.
	Aktualitet:	Inom 3 år
	Bedömd kostnad:	Ca 1 200 000 kr inkl fasadställning.
5.	Byggnadsdel:	Fasader mot norr på Simrishamnsvägen
	Brist/fel/skada:	Fasaden är missfärgad och fuktskadad på grund av att fönsterblecken är för korta.
	Bedömd åtgärd:	Ommålning av fasad i samband med byte av fönsterbleck.
	Omfattning/mängd:	1 000 kvm
	Aktualitet:	Inom 5 år
	Bedömd kostnad:	Ca 750 000 kr inkl fasadställning
6.	Byggnadsdel:	Sophämtning/miljöstation
	Brist/fel/skada:	Vi bedömer att föreläggande beträffande sophanteringen är att vänta, samt att miljöstation saknas.
	Bedömd åtgärd:	Anordna miljöstation. Eventuellt sätt igen sopnedkast och placera ut sopskåp, liknande de på Simrishamnsgatan när föreläggandet kommer.
	Omfattning/mängd:	För hela området.
	Aktualitet:	I samband med ombildning.
	Bedömd kostnad:	Grovt uppskattat ca 500 000 kr
7.	Byggnadsdel:	Badrumsfönster
	Brist/fel/skada:	Invändiga rötskador samt läckage ut på fasad.
	Bedömd åtgärd:	Byta ut fönster samt fönsterbleck.
	Omfattning/mängd:	Ca 70 st
	Aktualitet:	30 % inom 1 år, 70 % inom 5 år
	Bedömd kostnad:	Ca 500 000 kr
8.	Byggnadsdel:	Rör och ledningar under källargolv samt källargolv i hus 19, Simrishamnsvägen 8-12.
	Brist/fel/skada:	Golv är sprucket på grund av rörelser i marken och sannolikt påverkas rör och ledningar i marken under golvet.
	Bedömd åtgärd:	Räkna med en oförutsedd utgift för renovering/reparation av rör och ledningar under källargolv samt källargolv.
	Aktualitet:	Okänd (förutsätt 1 år)
	Bedömd kostnad:	Grovt uppskattat 400 000 kr
9.	Byggnadsdel:	Balkongplattor
	Brist/fel/skada:	Blåsor i färg på undersida av plattor.
	Bedömd åtgärd:	Ommålning av undersida, målning av ovansida.
	Omfattning/mängd:	ca 30 st
	Aktualitet:	Inom 5 år
	Bedömd kostnad:	Ca 60 000 kr
10.	Byggnadsdel:	Tak – vattplåtar vid gavlar samt överbeslag och kringtäckning vid skorstenar.
	Brist/fel/skada:	Färgen flagar och plåtarna har ytrost. Plåtarna mot tak sluter ej tätt och en för stor glipa uppstår på vissa ställen under plåten.
	Bedömd åtgärd:	Målningsarbete på plåt, dessa bör även justeras kring skorstenar.
	Omfattning/mängd:	Ca 10 vattplåtar och ca 30 skorstenar.
	Aktualitet:	3 år
	Bedömd kostnad:	Ca 60 000 kr

Sammanställning av kostnader
Lägenhets- och lokalreparationer är ej inräknade. Till ovanstående tillkommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Aktualitet	Punkt	Kostnad, kr
Snarast/inom 1 år	1, 3, 6, 7, 8	3 250 000
Inom 3 år	4, 10	1 260 000
Inom 5 år	3, 5, 7, 9	1 460 000
Inom 10 år	2	1 000 000
Summa		6 970 000

Noteringar
Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl moms och i dagens prisläge.

1. I hörn på byggnader där stuprör går ner har puts släppt och missfärgning av fasaden har skett. Man bör vara extra noga med att regelbundet och ofta rensa lövsilarna på stuprören, för att undvika skador av den typen. Befintliga skador bör putslagas och målas.

2. Stuprör som mynnar vid fasad ger en onödig ökning av fuktbelastningen på källaren. Man bör leda bort vattnet några meter från fasaden.

3. Enligt OVK är det dålig luftväxling i:
   - En lägenhet 1tr, Simrishamnsvägen 3
   - En lägenhet 1tr, Simrishamnsvägen 5
   - Lägenheterna på Svalövsvägen 4
   - En lägenhet i BV, Svalövsvägen 6

   Tilluft bör ökas, montera spaltventiler eller extra spaltventiler.

4. Fuktfläckar i tak i vardagsrum har noterats på Halmstadvägen 50, 2 tr.
   Orsaken bör utredas vidare som en del i det löpande underhållet.

5. Energideklaration saknas. Energideklaration skall vara utförd före 1/1 2009. Upplysningar finns hos Boverket, se hemsida www.boverket.se. Fastighetsägaren är ansvarig för att energideklaration finns.

6. Om större arbeten skall utföras och samordnas bör föreningen se till att kompetens finns för upphandling, projektering, myndighetskontakter och kontroller. Man bör kalkylera med 10-20% pålägg på ovan angivna kostnader.

7. Om någon lägenhet kvarstår som hyresrättslägenhet efter ombildningen bör föreningen avsätta pengar till normalt underhåll.

Värdab Fastighetsbesiktning

Henric Hammarslätt
Certifierad besiktningsförrättare