

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Ursholmen

organisationsnummer 769618-7306

1. Allmänna förutsättningar.
2. Beskrivning av tomträtten.
3. Försäkring.
4. Taxeringsvärde.
5. Kostnader för föreningens tomträttsförvärv.
6. Finansieringsplan.
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.
8. Redovisning av lägenheterna.
9. Känslighetsanalys för årsavgiften.
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
11. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av föreningens hus.
12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen.

Registrerat av Bolagsverket 2010-04-27

1. Allmänna förutsättningar.

Bostadsrättsföreningen Ursholmen har sitt säte i Stockholms stad i Stockholms län och registrerades hos Bolagsverket med organisationsnummer 769618-7306. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen avser att förvärva tomträtten till fastigheten Stockholm Ursholmen 1, nedan kallad fastigheten, innehållande totalt 67 stycken bostadslägenheter, 4 verksamhetslokaler 3 förråd samt parkeringsplatser.

Bostadslägenheterna ämnar upplåtas med bostadsrätt till föreningens medlemmar på tillträdesdagen, som beräknas infalla den 1 februari 2010. De lägenheter vars hyresgäster inte önskar bli medlemmar kommer även i fortsättningen att vara upplåtna med hyresrätt.

Enligt bokföringslagen och årsredovisningslagen skall en anläggningstillgång skrivas av systematiskt över anläggningens livslängd. Sådan bokföringsmässig avskrivning är inte resultatpåverkande i den ekonomiska planen.

De personer, vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till, har egen, god kännedom, om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till besiktning utförd av Lars Widebeck, Densia AB, se bilaga.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på avtalad köpeskillning. Angivna kostnader för förvärvet är slutliga.

Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda vid upprättandet av denna ekonomiska plan. Budgeten är lagd på helårsbasis. Verkliga kostnader och intäkter för det första räkenskapsåret kommer att stå i proportion till den del av året som återstår då föreningen har tillträtt fastigheten, med undantag av vissa förvaltningskostnader.

2. Beskrivning av tomträten.

Fastighetsbeteckning: Ursholmen 1.
 Kommun: Stockholm.
 Församling: Skarpnäck.
 Adress: Paternostervägen 80 A, 80 B, 82-104, 121 49 Johanneshov.

Markareal: 7 594 kvadratmeter.
 Bostadsarea: 4 254 kvadratmeter.
 Lokalarea: 664 kvadratmeter inkl förråd.

Dispositionsrätt: Tomträtt
 Servitut/gemensamhetsanl.: Inga.
 Stadsplan: 0180-3656, 0180-3711, 0180-3758.
 Byggnadsår: 1952.

För vidare beskrivning av fastigheten hänvisas till det tekniska besiktningsprotokollet.

3. Försäkring.

Fastigheten kommer att hållas fullvärdesförsäkrad.

4. Taxeringsvärde.

Taxeringsvärde för 2007.

	Byggnad	Mark	Totalt
Bostäder	25 000 000 kr	16 600 000 kr	41 600 000 kr
Lokaler	3 830 000 kr	1 058 000 kr	4 888 000 kr
Totalt	28 830 000 kr	17 658 000 kr	46 488 000 kr

5. Kostnader för föreningens tomträttsförvärv.

Kostnader för förvärv

Köpesumma:	78 000 000 kr
Lagfartskostnad	1 170 000 kr
Pantbrevsavgift:	710 645 kr
Delsumma:	79 880 645 kr

Övr förvärvskostnader och disponibla medel:	950 000 kr
Reparationsfond:	8 000 000 kr
<u>Summa</u>	<u>88 830 645 kr</u>

I posten övriga förvärvskostnader ingår ersättning till säljaren Svenska Bostäder med 350 000 kronor för att de förlorar miljöstugan belägen i Ursholmen 1.

6. Finansieringsplan.

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats	Amortering	Räntekostnad/år
Räntekorg med rörlig samt 3- och 5-årig bunden ränta.	35 532 258 kr	pantbrev	4,00%	0 kr år 1-11	1 421 290 kr
Summa lån brf	35 532 258 kr				1 421 290 kr
Insatser	53 298 387 kr				
Summa finansiering	88 830 645 kr				
(Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt 8.)					

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter samt ekonomisk prognos.

		antagen inflation 2 %						
<u>Intäkter</u>	<u>År</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>11</u>
Årsavgifter		1 744 029	1 921 940	1 951 871	1 971 641	1 970 243	1 968 669	2 110 778
Hyror lägenheter		1 093 005	1 120 330	1 148 338	1 177 047	1 206 473	1 236 635	1 399 139
Hyror lokaler		583 000	594 660	606 553	618 684	631 058	643 679	710 674
Summa intäkter		3 420 034	3 636 930	3 706 762	3 767 372	3 807 774	3 848 983	4 220 591
<u>Direkta kostnader</u>								
Städkostnad		-60 000	-61 200	-62 424	-63 672	-64 946	-66 245	-73 140
Elkostnad		-100 000	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-121 899
Värmekostnader		-1 000 000	-1 020 000	-1 040 400	-1 061 208	-1 082 432	-1 104 081	-1 218 994
Vattenkostnader		-100 000	-102 000	-104 040	-106 121	-108 243	-110 408	-121 899
Sophämtning		-40 000	-40 800	-41 616	-42 448	-43 297	-44 163	-48 760
Fastighetsförsäkring		-30 000	-30 600	-31 212	-31 836	-32 473	-33 122	-36 570
Kabel-TV		-40 000	-40 800	-41 616	-42 448	-43 297	-44 163	-48 760
Övrigt		-70 000	-71 400	-72 828	-74 285	-75 770	-77 286	-85 330
S:a direkta kostnader		-1 440 000	-1 468 800	-1 498 176	-1 528 140	-1 558 702	-1 589 876	-1 755 352
Bruttovinst		1 980 034	2 168 130	2 208 586	2 239 232	2 249 071	2 259 107	2 465 239
<u>Personalkostnader</u>								
Styrelsearvode		-30 000	-30 600	-31 212	-31 836	-32 473	-33 122	-36 570
S:a Personalkostnader		-30 000	-30 600	-31 212	-31 836	-32 473	-33 122	-36 570
<u>Förvaltningskostnader</u>								
Ek förvaltningskostnader mm		-90 000	-91 800	-93 636	-95 509	-97 419	-99 367	-109 709
Tekn förv./Fastighetsskötsel		-70 000	-71 400	-72 828	-74 285	-75 770	-77 286	-85 330
S:a Förvaltningskostnader		-160 000	-163 200	-166 464	-169 793	-173 189	-176 653	-195 039
Resultat före finansiella poster		1 790 034	1 974 330	2 010 910	2 037 603	2 043 409	2 049 331	2 233 630
<u>Finansiella kostnader</u>								
Räntekostnader		-1 421 290	-1 421 290	-1 421 290	-1 421 290	-1 421 290	-1 421 290	-1 574 152
Tomträttsavgäld		-94 000	-274 000	-305 000	-326 000	-326 000	-326 000	-326 000
S:a Finansiella kostnader		-1 515 290	-1 695 290	-1 726 290	-1 747 290	-1 747 290	-1 747 290	-1 900 152
Resultat efter finansiella poster		274 744	279 039	284 620	290 313	296 119	302 041	333 478
<u>Bokslutsdispositioner</u>								
Avsättning rep.fond/Yttre fond		-140 640	-142 253	-145 098	-148 000	-150 960	-153 980	-170 006
Resultat före skatt		134 104	136 786	139 522	142 312	145 158	148 062	163 472
<u>Skatt</u>								
Fastighetsskatt		-134 104	-136 786	-139 522	-142 312	-145 158	-148 062	-163 472
Inkomstskatt		0	0	0	0	0	0	0
S:a Skatt		-134 104	-136 786	-139 522	-142 312	-145 158	-148 062	-163 472
Redovisat resultat		0	0	0	0	0	0	0

8. Redovisning av lägenheterna.

Lgh nr	Gata	Vån.	R o K	Yta	Insats	Insats per kvm	Andelstal vid antagen anslut- ningsgrad 75%	Årsavgift vid antagen anslut- ningsgrad 75%	Årsavgift per månad vid antagen anslut- ningsgrad 75%	Årshyra om hyresrätt
255	Paternostervägen 80A	KV	1	45,0	784 941 kr	17 443 kr	1,473%	25 685 kr	2 140 kr	61 584 kr
254	Paternostervägen 80B	KV	2	60,0	1 005 722 kr	16 762 kr	1,887%	32 909 kr	2 742 kr	77 952 kr
902	Paternostervägen 82	BV	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	57 612 kr
903	Paternostervägen 82	BV	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	57 852 kr
904	Paternostervägen 82	1TR	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	61 104 kr
905	Paternostervägen 82	1TR	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	57 264 kr
906	Paternostervägen 82	2TR	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	60 732 kr
907	Paternostervägen 82	2TR	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	58 560 kr
908	Paternostervägen 84	BV	3	74,0	1 217 235 kr	16 449 kr	2,284%	39 830 kr	3 319 kr	74 148 kr
909	Paternostervägen 84	BV	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	60 360 kr
910	Paternostervägen 84	1TR	3	74,0	1 217 235 kr	16 449 kr	2,284%	39 830 kr	3 319 kr	73 296 kr
911	Paternostervägen 84	1TR	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	58 308 kr
912	Paternostervägen 84	2TR	3	74,0	1 217 235 kr	16 449 kr	2,284%	39 830 kr	3 319 kr	70 716 kr
913	Paternostervägen 84	2TR	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	57 780 kr
915	Paternostervägen 86	1TR	3	72,0	1 189 969 kr	16 527 kr	2,233%	38 938 kr	3 245 kr	69 300 kr
916	Paternostervägen 86	1TR	3	72,0	1 189 969 kr	16 527 kr	2,233%	38 938 kr	3 245 kr	80 028 kr
917	Paternostervägen 86	2TR	3	72,0	1 189 969 kr	16 527 kr	2,233%	38 938 kr	3 245 kr	70 608 kr
918	Paternostervägen 86	2TR	3	72,0	1 189 969 kr	16 527 kr	2,233%	38 938 kr	3 245 kr	68 676 kr
252	Paternostervägen 86	1TR	3	72,0	1 189 969 kr	16 527 kr	2,233%	38 938 kr	3 245 kr	86 136 kr
253	Paternostervägen 86	1TR	3	72,0	1 189 969 kr	16 527 kr	2,233%	38 938 kr	3 245 kr	86 136 kr
920	Paternostervägen 88	1TR	3	72,0	1 189 969 kr	16 527 kr	2,233%	38 938 kr	3 245 kr	71 484 kr
921	Paternostervägen 88	1TR	3	72,0	1 189 969 kr	16 527 kr	2,233%	38 938 kr	3 245 kr	77 904 kr
922	Paternostervägen 88	2TR	3	72,0	1 189 969 kr	16 527 kr	2,233%	38 938 kr	3 245 kr	68 976 kr
923	Paternostervägen 88	2TR	3	72,0	1 189 969 kr	16 527 kr	2,233%	38 938 kr	3 245 kr	70 044 kr
251	Paternostervägen 88	1TR	3	72,0	1 189 969 kr	16 527 kr	2,233%	38 938 kr	3 245 kr	86 136 kr
924	Paternostervägen 92	BV	1	39,0	691 855 kr	17 740 kr	1,298%	22 639 kr	1 887 kr	43 284 kr
925	Paternostervägen 92	BV	4	87,0	1 407 254 kr	16 175 kr	2,640%	46 048 kr	3 837 kr	79 428 kr
926	Paternostervägen 92	1TR	1	39,0	691 855 kr	17 740 kr	1,298%	22 639 kr	1 887 kr	46 224 kr
927	Paternostervägen 92	1TR	4	87,0	1 407 254 kr	16 175 kr	2,640%	46 048 kr	3 837 kr	78 972 kr
928	Paternostervägen 92	2TR	1	39,0	691 855 kr	17 740 kr	1,298%	22 639 kr	1 887 kr	45 324 kr
929	Paternostervägen 92	2TR	4	87,0	1 407 254 kr	16 175 kr	2,640%	46 048 kr	3 837 kr	82 536 kr
930	Paternostervägen 94	BV	3	73,0	1 203 641 kr	16 488 kr	2,258%	39 386 kr	3 282 kr	70 344 kr
931	Paternostervägen 94	BV	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	60 588 kr
932	Paternostervägen 94	1TR	3	73,0	1 203 641 kr	16 488 kr	2,258%	39 386 kr	3 282 kr	71 292 kr
933	Paternostervägen 94	1TR	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	60 756 kr
934	Paternostervägen 94	2TR	3	73,0	1 203 641 kr	16 488 kr	2,258%	39 386 kr	3 282 kr	72 744 kr
935	Paternostervägen 94	2TR	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	59 856 kr
936	Paternostervägen 96	BV	2	59,0	991 267 kr	16 801 kr	1,860%	32 436 kr	2 703 kr	59 748 kr

Lgh nr	Gata	Vån.	R o K	Yta	Insats	Insats per kvm	Andelstal vid antagen anslut- ningsgrad 75%	Årsavgift vid antagen anslut- ningsgrad 75%	Årsavgift per månad vid antagen anslut- ningsgrad 75%	Årshyra om hyresrätt
937	Paternostervägen 96	BV	2	59,0	991 267 kr	16 801 kr	1,860%	32 436 kr	2 703 kr	54 408 kr
938	Paternostervägen 96	1TR	2	59,0	991 267 kr	16 801 kr	1,860%	32 436 kr	2 703 kr	58 872 kr
939	Paternostervägen 96	1TR	2	59,0	991 267 kr	16 801 kr	1,860%	32 436 kr	2 703 kr	52 056 kr
940	Paternostervägen 96	2TR	2	59,0	991 267 kr	16 801 kr	1,860%	32 436 kr	2 703 kr	58 392 kr
941	Paternostervägen 96	2TR	2	59,0	991 267 kr	16 801 kr	1,860%	32 436 kr	2 703 kr	52 080 kr
942	Paternostervägen 98	BV	1	45,0	784 941 kr	17 443 kr	1,473%	25 685 kr	2 140 kr	47 328 kr
943	Paternostervägen 98	BV	3	71,0	1 176 219 kr	16 566 kr	2,207%	38 488 kr	3 207 kr	68 712 kr
944	Paternostervägen 98	1TR	1	45,0	784 941 kr	17 443 kr	1,473%	25 685 kr	2 140 kr	50 352 kr
945	Paternostervägen 98	1TR	3	71,0	1 176 219 kr	16 566 kr	2,207%	38 488 kr	3 207 kr	69 024 kr
946	Paternostervägen 98	2TR	1	45,0	784 941 kr	17 443 kr	1,473%	25 685 kr	2 140 kr	49 908 kr
947	Paternostervägen 98	2TR	3	71,0	1 176 219 kr	16 566 kr	2,207%	38 488 kr	3 207 kr	69 072 kr
948	Paternostervägen 100	BV	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	49 968 kr
949	Paternostervägen 100	BV	3	74,0	1 217 235 kr	16 449 kr	2,284%	39 830 kr	3 319 kr	66 336 kr
950	Paternostervägen 100	1TR	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	58 932 kr
951	Paternostervägen 100	1TR	3	74,0	1 217 235 kr	16 449 kr	2,284%	39 830 kr	3 319 kr	64 092 kr
952	Paternostervägen 100	2TR	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	49 932 kr
953	Paternostervägen 100	2TR	3	74,0	1 217 235 kr	16 449 kr	2,284%	39 830 kr	3 319 kr	64 836 kr
954	Paternostervägen 102	BV	3	73,0	1 203 641 kr	16 488 kr	2,258%	39 386 kr	3 282 kr	64 212 kr
955	Paternostervägen 102	BV	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	50 532 kr
956	Paternostervägen 102	1TR	3	73,0	1 203 641 kr	16 488 kr	2,258%	39 386 kr	3 282 kr	61 152 kr
957	Paternostervägen 102	1TR	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	50 484 kr
958	Paternostervägen 102	2TR	3	73,0	1 203 641 kr	16 488 kr	2,258%	39 386 kr	3 282 kr	61 248 kr
959	Paternostervägen 102	2TR	2	56,0	949 625 kr	16 958 kr	1,782%	31 074 kr	2 589 kr	53 580 kr
960	Paternostervägen 104	BV	1	42,0	738 503 kr	17 583 kr	1,386%	24 165 kr	2 014 kr	41 916 kr
961	Paternostervägen 104	BV	4	87,0	1 407 254 kr	16 175 kr	2,640%	46 048 kr	3 837 kr	72 036 kr
962	Paternostervägen 104	1TR	1	42,0	738 503 kr	17 583 kr	1,386%	24 165 kr	2 014 kr	40 464 kr
963	Paternostervägen 104	1TR	4	87,0	1 407 254 kr	16 175 kr	2,640%	46 048 kr	3 837 kr	76 344 kr
964	Paternostervägen 104	2TR	1	42,0	738 503 kr	17 583 kr	1,386%	24 165 kr	2 014 kr	39 624 kr
965	Paternostervägen 104	2TR	4	87,0	1 407 254 kr	16 175 kr	2,640%	46 048 kr	3 837 kr	71 136 kr
Summa				4254	71 064 516 kr		133,333%	2 325 372 kr	193 781 kr	4 220 820 kr

793	Kontor	59,0	52 000 kr
794	Barnstuga	205,0	215 000 kr
795	Kontor	175,0	134 000 kr
796	Lager	106,0	55 000 kr
797	Kontor	76,0	50 000 kr
800	Förråd	35,0	14 000 kr
39	Förråd	8,0	3 000 kr
P-platser			60 000 kr
Summa		664	583 000 kr

Sammanlagt 4918

75% av bostäderna antas upplåtas med bostadrätt och 25% med hyresrätt. Föreningens sammanlagda insatser, andelstal respektive årsavgifter beräknas därför uppgå till 75% av ovan angivna sammanlagda insatser, andelstal och årsavgifter. Föreningens sammanlagda bostadshyror beräknas uppgå till 25% av ovan sammanlagda bostadshyror.

9. Känslighetsanalys för årsavgiften.

Årsavgift om :	År	1	2	3	4	5	6	11
Antagen inflationsnivå (2%) och								
1. Dagens räntenivå	1 744 029	1 921 940	1 951 871	1 971 641	1 970 243	1 968 669	2 110 778	
2. Dagens räntenivå + 1%	2 099 352	2 277 262	2 307 193	2 326 963	2 325 565	2 323 992	2 504 316	
3. Dagens räntenivå + 2%	2 454 674	2 632 585	2 662 516	2 682 286	2 680 888	2 679 314	2 897 855	
4. Dagens räntenivå + 3%	2 809 997	2 987 907	3 017 839	3 037 609	3 036 210	3 034 637	3 291 393	
5. Dagens räntenivå - 1%	1 388 707	1 566 617	1 596 548	1 616 318	1 614 920	1 613 347	1 717 240	
6. Dagens räntenivå - 2%	1 033 384	1 211 294	1 241 226	1 260 996	1 259 597	1 258 024	1 323 702	
7. Dagens räntenivå - 3%	678 062	855 972	885 903	905 673	904 275	902 702	930 164	
Dagens räntenivå och								
8. Antagen inflationsnivå + 1%	1 650 029	1 650 162	1 651 316	1 652 304	1 653 115	1 653 736	1 806 363	
9. Antagen inflationsnivå + 2%	1 650 029	1 652 384	1 655 804	1 659 098	1 662 250	1 665 241	1 829 919	
10. Antagen inflationsnivå - 1%	1 650 029	1 645 718	1 642 469	1 639 107	1 635 627	1 632 028	1 765 016	
11. Antagen inflationsnivå - 2%	1 650 029	1 643 495	1 638 111	1 632 701	1 627 264	1 621 800	1 746 939	

10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

Årsavgiften för en lägenhet beräknas så att den, i förhållande till lägenhetens insats kommer att bära sin del av föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder.

Bostadsrättsföreningen kommer att fondera 25 000 kronor per kvarvarande bostadshyresrätt att användas för att renovera lägenheten eller dess fasta utrustning enligt hyresgästens egen önskan. Någon hyreshöjning kommer inte att ske med anledning av detta. Vid det kommande kompletterande stambytet av de lägenheter som ännu ej är stambytta, kommer bostadsrättsföreningen även att ge varje ursprungshyresgäst (bostäder) rätten att, säkerställa att renovering av lägenheten avstannar i och med renoveringen av badrummet samt omdragning av elen (så som har skett i övriga lägenheter). Hyran kommer inte att höjas över den nivå som gäller för tidigare renoverade lägenheter i fastigheten. Bostadsrättsföreningen förbinder sig även att inte låta bruksvärdespröva hyran för bostäderna under den tid ursprungshyresgästen innehar hyreskontraktet.

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

11. Underhållsbehov och planerad tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring av

Besiktning i enlighet med bostadsrättslagen 9 kap 20 § har utförts av Lars Widebeck, Densia AB. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta. Besiktningsprotokollet bifogas denna ekonomiska plan.

På sidan 9 i besiktningsprotokollet finns de punkter uppräknade som besiktningsmannen vid besiktningen menade borde ingå i underhållsbehovet.

Kostnaden för underhållsbehovet år 1-9 täcks av upptaget lån i samband med förvärvet.

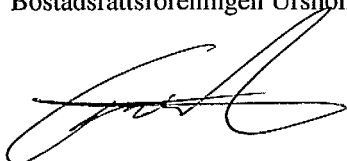
Kostnaden för underhållsbehovet år 10-11 täcks av ett extra upptaget lån år 10. Räntekostnaden före detta finns upptagen fr.om. år 10.

I samband med förvärvet lånar föreningen upp 425 000 utöver besiktningsprotokolet, för att täcka den inre fonden om 25 000 kronor per kvarvarande bostadshyreslägenhet, i enlighet med tredje stycket under punkt 10 ovan.

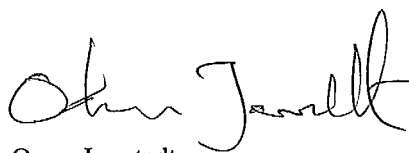
I samband med förvärvet lånar föreningen även upp, utöver besiktningsprotokollet, 1 miljon kronor för installation av höghastighetsbredband i varje lägenhet, 800 000 kronor för att bygga en fristående undercentral för fjärrvärmen, 500 000 kronor för att bygga en tvättstuga samt 150 000 kronor för oförutsedda kostnader.

Stockholm den 28 november 2009

Bostadsrättsföreningen Ursholmen



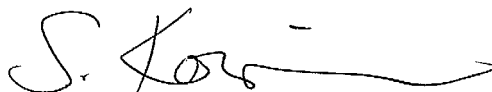
Diamantis Ergatis



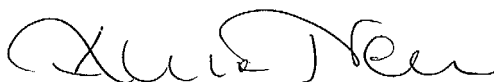
Oscar Jerrstedt



Camilla Byström



Sanna Koskinen



Anneli Neuman



Kent Bernhardsson



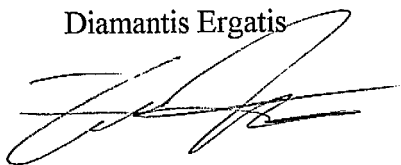
Anders Ekman

Ersätter Jonas Carlstrand som har avgått ur styrelsen.

Stockholm den 28 november 2009

Bostadsrättsföreningen Ursholmen

Diamantis Ergatis



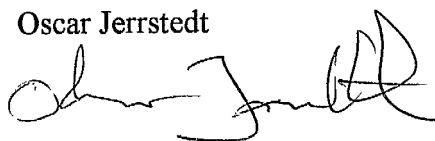
Camilla Byström



Anneli Neuman



Oscar Jerrstedt



Sanna Koskinen



Kent Bernhardsson



JONAS MARTIN CARLSTRAND HAR AVGÅTT UR STYRELSEN

12. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Ursholmen, orgnr 769618-7306, får härmed avge följande intyg.

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

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

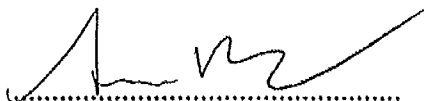
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats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

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har handlingar enligt nedan 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 under ovan angivna förutsättningar.

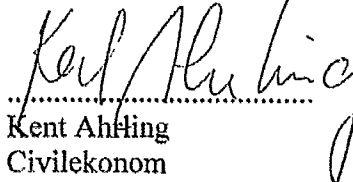
Stockholm 2009-12-11



Anders Berg
Fastighetsjurist

Berg Fastighetsjuridik AB
Jakobs Torg 3
111 52 Stockholm

Stockholm 2009-12-11



Kent Ahlberg
Civilekonom

Björkhagsvägen 2
172 75 Sundbyberg

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

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

Protokoll teknisk utredning
Registreringsbevis
Stadgar
Fastighetsdatautdrag
Köpeavtal, utkast
Debiteringslista

DENSIA

Stockholm 2009-11-23

LW 71 329

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende fastigheten Stockholm Ursholmen 1
Paternostervägen 80 A och B samt 82-104 i Johanneshov.

Uppdrag

Av Brf Ursholmen har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kort beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med sex bostadsbyggnader vilka är sammanbyggda i vinkel två och två. Byggnaderna är uppförda i tre våningsplan med bostäder samt källare. På fastigheten finns även en byggnad i ett plan vilken i dag nyttjas som dagislokal.

Antal lägenheter 67 st, bostadsyta ca. 3 933 m² samt en lokalyta ca. 988 m². Uppgifter från fastighetsregistret

Byggnaderna:

Husen uppfördes år: 1952

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Lokaler har nyligen byggts om till bostäder

Större underhåll som på senare tid har utförts: (enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen)

1. Vatten och avloppsstammar är bytta i 46 av lägenheterna.
2. Yttertaken renoverade på -90 talet
3. Elinstallationer utbytta i de lägenheter som stambytts samt i trappuppgång 96.
4. Fönsterbågar och karmar klädda med plåt utvändigt.
5. Badrummens fönster utbytta på -90 talet.

Grundläggning: (bedömd)

Byggnaderna med nummer 80-98 är grundlagda med murar till berg
Byggnaderna med nummer 100-104 är grundlagda med stöd- eller friktionspålar av betong eller stål.

Källarytterväggar: (bedömda)

Betong

Stomme (bedömd):

Lättbetong och betong

Bjälklag (bedömda):

Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

DENSIA

Stockholm Ursholmen 1

Sid 3 (10)

Gård, gårdsutrustning:	Mellan byggnaderna finns grönområde, gångvägar och lekplatser.
Balkonger:	Balkongplattor i betong Räcken i metall med skärmar i plåt.
Fasader:	Putsade
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och bågar av trä utvändigt klädda med plåt
Yttertak:	Sadeltak med takbeläggning av betongpannor. Lokalen i ett plan har ett låglutande motfallstak med tätskikt.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning cementmosaik, väggarna och taken är målade
Hiss:	Finns ej
Tvättstuga:	Finns ej
Lägenhetsförråd:	Finns i källarutrymmen
Sophantering:	Sopnedkast i trapphusen till luckor i fasaderna
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en undercentral placerad i en annan fastighet.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk frånluftsventilation i bostäder och enklare lokaler. Mekanisk till och frånluft i lokalen uppförd i ett plan. OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) är godkänd till 2012-01-31 för bostäder och enklare lokaler och 2011-04-15 för dagislokalen.

DENSIA

Stockholm Ursholmen 1

Sid 4 (10)

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Plastmatta / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn, kolfilterfläkt och kyl/frys.
Badrum.	G	Klinker
	V	Kakel, helkaklat i renoverade badrum och delvis kaklade i de badrum som inte renoverats
	T	Målat
	Ö	Normal badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ. (enkel inredning i ej renoverade badrum). Ventilationen är mekanisk frånluftsventilation
WC	G	Klinker
	V	Målade
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall med skärmar i plåt

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2009-11-12, kl 8,30.
Vädret var mulet och temperaturen ca 6°C.

Vid besiktningen medverkade:
Diamantis Ergatis

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:
Nummer 84 Jerrstedt Bv och Holmgren 1 tr
Nummer 92 Koskinen
Nummer 96 Bernats

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades Dagislokalen i ett plan samt lokal i källarplan som hyrs av Beaco.

Lokalerna var inredda/i drift.

201004201276

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Byggdel: Vatten och avloppsstammar i 21 lägenheter
 Brist, fel/skada: Vatten och avloppsstammar samt badrummens yt- och tätskikt är uttjänta i 21 av lägenheterna, övriga är renoverade under senare år.
 Bedömd åtgärd: Utför ett traditionellt stambyte i de lägenheter som inte är renoverade. I samband med stambytet renoveras badrummen med nya yt- och tätskikt. Vi bedömer att köken kan återmonteras efter stambytet.
 Mängd: Totalt 21 lägenheter stambyts
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 3 000 000 kr

2. Byggdel: Galvade kallvattenrör i källarna
 Brist, fel/skada: Kallvattenrören i källare och källargångar är till största delen från byggnadsåret. Rören är av grov dimension och stor godstjocklek vilket ger en lång livslängd. Läckage uppkommer emellertid med tiden varför man bör kalkylera med att rören kommer att behöva bytas ut.
 Bedömd åtgärd: Byt ut alla galvade vattenrör mot rör i koppar eller plast. I samband med bytet monteras nya avstängningsventiler.
 Mängd: Ca 300 lpm
 Aktualitet: Inom 10 år
 Bedömd kostnad: Ca 300 000 kr

3. Byggdel: El
 Brist, fel/skada: Elinstallationerna i allmänna utrymmen är till stor del från byggnadsåret. Installationerna i och till 18 lägenheter är enligt uppgift från byggnadsåret.
 Bedömd åtgärd: Utför en kontroll av samtliga installationer i allmänna utrymmen och åtgärda de installationer som är föråldrade. Modernisera lägenheternas installationer.
 Mängd: Installationer i källare, trapphus samt elcentraler i källare. Installationer till/i 18 lägenheter.
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 500 000 kr

4. Bygghet: Ventilationen i byggnaderna och radongashalten i lägenheterna
 Brist, fel/skada: Ventilationen i byggnaderna upplevs som dålig. När bångar och karmar klätts med plåt har tilluften i många av lägenheterna försämrats. Enligt kommunen har radonmätning utförts i 17 lägenheter och i 9 av lägenheterna är mätvärdena över gällande gränsvärde. Enligt Urban Sundin på Svenska Bostäder har hela området samma problem med ventilationen och radongashalterna. Det pågår åtgärder i området vilket innebär att lägenheterna förses med bättre tilluft och frekvensstyrda fläktar där det ej finns. Dessa åtgärder har varit tillräckliga för att få en god ventilation och radongashalt under gränsvärde.
 Bedömd åtgärd: Kontrollera alla lägenheters tilluft vilket skall komma genom fönsterventiler i sovrum och vardagsrum. Komplettera med frekvensstyrda fläktar i uppgång 82-88. Rensa alla kanaler och justera frånluftsflöden. Utför radonmätning i alla lägenheter. Om radongashalten är över gränsvärdet vid mätningar måste ytterligare åtgärder vidtas som inte ingår i vår bedömning.
 Mängd: Ca 170 tilluftsventiler, 67 lägenheter, alla ventilationskanaler och frekvensstyrning till frånluftsfläktarna.
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr. Eventuellt ytterligare arbeten ingår ej.

5. Bygghet: Trapphusens entréplan
 Brist, fel/skada: Golvbeläggningen vid några av entréerna har släppt från betongen troligen på grund av att vatten kommit in mellan ytskiktet och betongen.
 Bedömd åtgärd: Kontrollera alla entréer och bila bort ytskiktet i de som har skador. Gjut på ett nytt ytskikt.
 Mängd: Ca 6 trapphus
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

6. Bygghet: Delar av yttertaket på dagiset.
 Brist, fel/skada: Yttertaket på dagiset är ett låglutande tak med en sarg av brant frånfallstak med beläggning av betongpannor. Vi noterade att takfoten är rötskadad på ett ställe beroende på läckage vid takens anslutning eller pannornas täthet.
 Bedömd åtgärd: Kontrollera och åtgärda den delen av taket som är betongpannor. Byt ut rötskadat material i takfoten och angränsande byggnadsdelar.
 Mängd: Ca 50 lpm tak och takfot
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

DENSIA

Stockholm Ursholmen 1

Sid 8 (10)

201004201278

7. Byggdel: Fasader och balkongernas frontplåtar.
Brist, fel/skada: Det finns sprickor i fasadernas putsade yta men inga större putssläpp noterades under besiktningen. Färgen på fasaderna är ojämn och det finns mycket missfärgningar.
Färgen på balkongernas plåtar är matt.
Bedömd åtgärd: Putsen på fasaderna lagas lokalt där sprickor / släpp finns, därefter färgas fasaderna och grunden. Målningsunderhåll utförs på takfoten och på balkongplåtarna.
Mängd: Ca 4 500 kvm fasad, ca 400 lpm takfot och ca 67 balkongfronter.
Aktualitet: Inom 10 år
Bedömd kostnad: Ca 2 500 000 kr
8. Byggdel: Delar av källarens golv och innerväggar samt avloppsrören under källargolvet.
Brist, fel/skada: Avloppsrören under bottenplattan är ej utbytta vid stamreoveringen. Markförhållandena under husen är sådana att marken lokalt sjunker men byggnaderna står fast. Risken är att avloppsrören i marken glider isär eller att fallet på rören lokalt blir fel varpå stopp uppkommer.
I källaren noterades på många ställen att betonggolvet spruckit och lutar kraftigt. Det har bildats sprickor i vägg/takvinkeln eftersom väggarna följer ner med golvet. Att golven lutar i källaren och att sprickor bildats vid taket har ingen betydelse för resterande byggnads bestånd.
Bedömd åtgärd: För att säkerställa om några rör glidit isär eller om andra skador finns på rören måste avloppssystemet spolats och inspekteras med filmkamera. Där eventuella skador finns måste rören och golven åtgärdas. Kontroll bör göras med ca 5 års intervall för att upptäcka eventuella läckage.
Om avloppsrören är i så dåligt skick att de måste bytas ut / justeras eller om föreningen önskar byta rören samt korrigera golv och väggar tillkommer en kostnad enligt nedan.
Mängd: Alla avloppsrör under källargolven
Aktualitet: Snarast, inom 5 år och inom 10 år.
Tillkommande kostnad om rör skall bytas och golv justeras
Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr, ca 50 000 kr och ca 50 000 kr. Eventuella åtgärds-kostnader tillkommer.
Ca 1 500 000 kr om golv och rör skall göras om i berörda delar.

DENSIA

Stockholm Ursholmen 1

Sid 9 (10)

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	4, 6 och 8	Ca 500 000 kr
Inom 3 år	1 och 5	Ca 3 050 000 kr
Inom 5 år	3 och 8	Ca 550 000 kr
<u>Inom 10 år</u>	<u>2, 7 och 8</u>	<u>Ca 2 850 000 kr</u>
Totalt		Ca 6 950 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer löpande underhåll, normala driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

Noteringar och upplysningar.

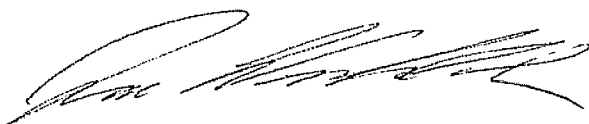
Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Fastigheten har ingen egen undercentral. I samband med ett köp måste fastigheten anordna en egen undercentral. Vi bedömer kostnaden till ca 250 000 kr förutsatt att avsättningar till fjärrvärmenätet finns i tomtgränsen.
2. Fastigheten saknar tvättstuga vilket måste anordnas vid en försäljning av fastigheten. Totalt kommer 4 tvättmaskiner, 2 torktumlare och 2 torkskåp att behövas i tvättstugan. Vi bedömer grovt kostnaden till ca 500 000 kr förutsatt att ett utrymme med vatten, avlopp och elanslutningar finns i någon av byggnaderna.
3. Utanför entrén till nummer 104 har marken sjunkit varpå steget från sista trappsteget till asfalterade gångytan är ojämnt/stort. Justering av margnivån bör utföras så att personskador inte uppkommer. Kostnaden bör rymmas inom normala underhållskostnader.
4. I trapphus nummer 96 finns en mycket kraftig lukt av förruttelse, vi noterade mycket organiskt material i förrådet under trappan vilket troligen lockat till sig råttor. Trapphuset måste saneras och därefter kontrolleras så att lukten försvinner.

201004201280

5. Det kommer in vatten i källaren på trapphus 96, vattnet kommer in i en skarv mellan trapphusen 94-96. Vattnet rinner över källargolvet och ner i en golvbrunn. Skarven bör tätas, om vatten fortfarande kommer in måste det avledas från utsidan. Kostnaden bör rymmas inom normalt underhåll.
6. Mellan byggnaderna finns kulvertar för värme och vatten. Livslängden på dessa kulvertar beror mycket på markförhållanden med avseende på fukt och rörelser. Enligt uppgift vid besiktningen har det inte varit några läckage på kulvertar. Om läckage uppkommer på kulvertar bör dessa bytas lokalt, om/när det behöver utföras går emellertid inte att bedöma.
7. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnationsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %. Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
8. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck
Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 Sifon sökning
 Tomtkarta
 OVK-protokoll
 FD-utdrag