

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEPTUNUS 1938
ORG. NUMMER 769620-1651

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheterna
3. Försäkring
4. Fastigheternas reparationsbehov
5. Taxeringsvärde
6. Förvärvskostnader
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Fastighets- och inkomstskatt
 - c) Driftkostnader
 - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Känslighetsanalys avgifter
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
13. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov

Denna ekonomiska plan har
upprättats med biträde av:
Advokatfirman Carler KB
Advokat Jan Holmqvist
Box 7557, 103 93 Stockholm
Tel 08-522 532 00
E-mail: jan.holmqvist@carler.se



1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Neptunus 1938, som registrerades av Bolagsverket den 20 maj 2009 med organisationsnummer 769620-1651, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. 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.

Fastighetsköp

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheterna Södertälje Neptunus 7 och 8 för ombildning till bostadsrätt. Neptunus 7 är en tredimensionell fastighet som urholkas av fastigheten Neptunus 8. Förvärvet avses genomföras genom ett köp av Neptunus 7 och överföring av Neptunus 8 till Neptunus 7 genom fastighetsreglering.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

Uppgifterna i planen avseende fastigheternas förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden och beräkningar av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Inflyttning

Då samtliga lägenheter är uthyrda har inflyttning skett.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av fastigheterna avses lägenheter upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde till fastigheten, vilket beräknas ske under november till december 2009.

Finansiering

Föreningen och medlemmarna har erbjudits finansiering i bank. Kreditgivning till medlemmarna sker efter prövning i varje enskilt fall. Kreditprövning påbörjas under förutsättning att erforderlig majoritet erhålls vid föreningsstämma enligt 9 kap 19 § bostadsrättslagen.

Tillämpade räntesatser är de gällande vid utarbetande av den ekonomiska planen.

Avskrivningar

Föreningen skall göra avskrivningar med 0,5-2 procent på byggnadernas anskaffningsvärde. Avskrivningar påverkar verksamhetens resultat men inte likviditet. Med stöd av bostadsrättsförordningen har avskrivningar inte beaktats i planen.

Anslutning

Planen har upprättats med utgångspunkt från att 85 procent av lägenheterna upplåts med bostadsrätt under det första året.

Om anslutningen till bostadsrätt blir lägre än 85 procent ökar föreningens årliga hyresintäkt och kapitalkostnad. Ökad hyresintäkt bedöms i sådant fall överstiga ökad kapitalkostnad.

Om anslutningen till bostadsrätt blir högre än 85 procent minskar föreningens årliga hyresintäkt och kapitalkostnad. Om utebliven hyresintäkt inte motsvarar minskad kapitalkostnad kan avgiftshöjning aktualiseras.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavarna svarar enligt föreningens stadgar för det inre underhållet av lägenheterna. I planen ingår kostnad för sedvanligt underhåll av kvarvarande hyreslägenheter.

Periodiskt underhåll

Hänsyn till kostnaden för periodiskt underhåll för de närmaste tio åren enligt besiktningsrapporten har tagits i planen.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETERNA

Fastigheter	Södertälje Neptunus 7 och 8
Adress	Gästgivaregatan 1, Västra Kanalgatan 9-11, Kanalgränd 2 och Köpmangatan 12.
Kommun	Södertälje
Församling	Tveta
Ägare	Nepor 3 AB
Ägandeform	Äganderätt
Areal	1289 kvm
Vatten / avlopp	Anslutet till kommunens nät
Större renoveringar	Badrum och kök i samtliga bostadslägenheter har renoverats 2005/2006 med utbyte bl.a av stammar för el, vatten och avlopp.
Byggnad	Hyreshus med källare, bottenvåning och 3-4 våningsplan med bostäder och lokaler. Taxeringskoderna är 325 för Neptunus 7 och 320 för Neptunus 8.

Byggnadsår	1938
Värdeår	1960 (Neptunus 7) och 2006 (Neptunus 8)
Areor	Lokaler 1 666 m ² (Neptunus 7) Bostäder 2 003 m ² (Neptunus 8)
Lägenheter	11 butikslokaler och 7 lagerlokaler (Neptunus 7), 55 st bostadslägenheter på 1-4 rum (Neptunus 8). Uppgifter om bostadslägenheternas yta och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10.
Undergrund	Sannolikt friktionsmark.
Grundläggning	Grundmurar / källarplatta till friktionsmark.
Gård	Underbyggd gård. Gårdsbjälklag / tak av betong. isolering, takkonstruktion, takpapp.
Stomme	Betong
Ytterväggar	Sannolikt lättbetong.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak	Kopparplåt på högd. papp på lågd.
Fasader	Naturstenssockel, puts i våningsplanen, mosaik med keramiska plattor på mindre del av vägg.
Fönster	2-glas träfönster till bostäderna, aluminiumpartier till lokalerna.
Balkonger	Plattor av betong upplagda på stålbalkar, galvaniserade räcken.
Piskbalkonger	Betongplatta, smidesräcken.
Trapphus	Naturstensgolv, målad vägg och målade tak. Handledare av trä och räcken av smide.
Entréportar	Lackat trä med glas. Kodlås.
Inv. väggar	Målad betong eller målad putsad lättbetong.
Inv. tak	Målade
Golv	Trägolv i vardagsrum och hallar, trägolv i de flesta övriga rum, trä eller linoleumgolv i kök, målad betong i källare.
Köksinredning	Diskbänk, elspis, kyl och frys eller bara kyl, kolfilterfläkt, skåpinredning och vitvaror av blandad ålder.

Badrum	Klinkergolv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar / dusch, wc-stol, tvättställ.	
Tvättstuga mm	4 TM, 2 TT, 1 TS, 1 mangel, 1 tvättbänk. Separat torkrum med med kondenstork. Klinker på golv, kakel på vägg.	
Värmeproduktion	Anslutet till fjärrvärme. VVX från 1980. Övrig utrustning från ungefär samma tid.	
Värmedistribution	Vattenradiatorer från byggnadsåret. Termostatventiler, stamregleringsventiler.	
Ventilation	Mekanisk frånluft i bostäder. Mekanisk från- och tilluft i lokaler. Komfortkyla i vissa lokaler.	
Hiss	3 linhissar för 4 personer, 325 kg. Hissmaskiner från byggnadsåret. Hissarna är inte säkerhetsanpassade för kommande krav.	
Sophantering	Soprum i gatuplan.	
Elinstallationer	Installationer till bostäder i all huvudsak nyligen utbytt. En-fas elinstallationer i lägenheterna. Installationer till lokaler av varierande ålder. Äldre elinstallationer finns på vinden.	
VA-installationer	Vatten och avloppsrör har bytts ut enligt fastighetsägaren i samband med ombyggnad av badrum och kök.	
OVK-status	OVK är inte godkänd. Det åligger säljaren enligt köpeavtal att utföra och bekosta obligatorisk ventilationskontroll samt att åtgärda anmärkningar som behöver åtgärdas (s.k. 2:or).	
Energideklaration	Utförd men inte redovisad.	
Radon	Ej redovisat	
Allmänt	Byggnad uppförd 1938 i för byggnadsåret normalt skick. Huvuddelen av installationerna har nyligen bytts. Fastigheternas väderskydd är i stor omfattning från byggnadsåret.	
Gemensamma anordningar	Källarplan Vind/tak	förråd driftsutrymmen
Gemensamhetsanläggning	Södertälje Neptunus GA:1 Deltagande fastigheter: Neptunus 7 och Neptunus 8. Avser uc för fjärrvärme och el. värmeledningar mellan uc och anslutna värmeelement, varmvattenledningar från uc till anslutna tappställen, kall- och spillvattenledningar från allmänna förbindelsepunkter till anslutna tappställen, ledningskylvert samt	

grundkonstruktion och dränering. Kostnaderna för anläggningarnas utförande och drift delas lika mellan Neptunus 7 och Neptunus 8.

Servitut mm	Aktbeteckning 0181K-79/2005.1, ventilation Aktbeteckning 0181K-79/2005.2, stuprör Aktbeteckning 0181K-79/2005.3, gångtrafik Aktbeteckning 0181K-79/2005.4, skyltar Aktbeteckning 0181K-79/2005.5, trapphus Aktbeteckning 0181K-79/2005.6, hissar Aktbeteckning 0181K-79/2005.7, tvättstuga Aktbeteckning 0181K-79/2005.8, soprum Aktbeteckning 0181K-79/2005.9, elledningar Aktbeteckning 0181K-79/2005.10, kommunikationsyta
--------------------	--

Planer mm	Aktbeteckning 0181K-202/1934, tomtindelning 1934-10-18 (avregistrering). Aktbeteckning 0181K-P764A, stadsplan 1981-01-30.
------------------	--

3. FÖRSÄKRING

Fastigheterna är och kommer att vara fullvärdeförsäkrade. Styrelsen kommer att rekommendera bostadsrättshavare att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

4. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Projektledarhuset AB har vid besiktning av fastigheterna noterat att följande behöver åtgärdas (bedömda kostnader är upptagna inklusive mervärdeskatt).

A. Behov inom tre år, förutom löpande underhåll

Ommålning/renovering av fönster, ca 2009	1 000 000 kr
Renovering av balkonger, ca 2010	800 000 kr
Utbyte av värmeväxlare etc, ca 2010	350 000 kr
Utbyte 4 frånluftsfläktar till bostäder, ca 2010	400 000 kr
Utbyte 3 hissmaskiner mm, ca 2011	900 000 kr
Summa	<u>3 450 000 kr</u>

B. Behov efter tre år men inom tio år, förutom löpande underhåll

Fasader, omputsning ca 2017	2 000 000 kr
Avloppsstammar, spolning ca 2018	100 000 kr
Summa	<u>2 100 000 kr</u>

TOTALT inkl mervärdeskatt	5 550 000 kr
----------------------------------	---------------------

lin

5. TAXERINGSVÄRDE	AFT 2007	Bostad	Lokal
Byggnad Neptunus 7	11 600 000	0	11 600 000
Mark Neptunus 7	1 750 000	0	1 750 000
	13 350 000	0	13 350 000

Byggnad Neptunus 8	21 600 000	21 600 000	0
Mark Neptunus 8	4 006 000	4 006 000	0
	25 606 000	25 606 000	0

Summa	38 956 000	25 606 000	13 350 000
-------	------------	------------	------------

6. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	61 500 000		
Inskrivnings- och utbildningskostnader	925 250	Uttagna pantbrev kr	48 000 000
Avsättning till reparationer	3 450 000	Nyuttag pantbrev kr	0
Kassa	300 000	Pantbrev totalt kr	48 000 000
Summa	66 175 250		

7. FINANSIERINGSPLAN

Låneförteckning	Lånesumma	Ränta %	Ränta kr	Räntebindn.
Nytt lån	26 000 000	4,39%	1 141 400	5 år
Nytt lån	16 000 000	2,41%	385 600	2 år
Nytt lån	0	0,00%	0	1 år
Nytt lån 1)	1 076 755	2,00%	21 535	
Summa	43 076 755	3,59%	1 548 535	

Insatser vid fastighetsköpet

Summa finansiering

23 098 495

66 175 250

Insatser tot	27 174 700
Bostadsrätt	23 098 495
Ej bostadsrätt	4 076 205

13 567 kr/kvm

85% anslutning

8. ÅRLIGA KOSTNADER 2)

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntekostnad	1 548 535	1 527 000	1 527 000	1 527 000	1 527 000	1 527 000	1 598 897
Fastighetsavgift	0	0	36 393	37 121	37 863	38 621	85 281
Fastighetsskatt	133 500	133 500	133 500	133 500	153 525	153 525	176 554
Inkomstskatt	177 979	196 035	199 102	211 803	219 491	232 704	285 573
Värmeförbrukning 3)	405 960	414 079	422 361	430 808	439 424	448 213	494 863
Vattenförbrukning 3)	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	61 939	68 386
Elförbrukning gemensam 3)	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	81 084	89 523
Sophämtning 3)	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	39 416	43 518
Kabel-TV	61 000	62 220	63 464	64 734	66 028	67 349	74 359
Försäkringskostnad 4)	36 240	36 965	37 704	38 458	39 227	40 012	44 176
Löpande underhåll	159 840	163 037	166 298	169 623	173 016	176 476	194 844
Städning trapphus m m 4)	80 000	81 600	83 232	84 897	86 595	88 326	97 520
Hissar underhåll	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Fastighetsskötsel inkl jour 4)	126 840	129 377	131 964	134 604	137 296	140 042	154 617
Ekonomisk förvaltning 4)	108 720	110 894	113 112	115 375	117 682	120 036	132 529
Övrigt, arvoden och oförutsett	55 000	56 100	57 222	58 366	59 534	60 724	67 045
Avsättning till reserv	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Avsättning till yttre fond	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Summa	3 308 855	3 329 951	3 394 481	3 433 479	3 488 015	3 528 589	3 864 253

Driftkostnad	1 228 840	1 253 417	1 278 485	1 304 055	1 330 136	1 356 739	1 497 949
Driftkostnad kr kvm	339	346	353	360	367	374	413
Driftkostnad bostäder kr kvm	363	370	378	385	393	401	443
Driftkostnad butiker och lager kr kvm	310	316	322	328	335	342	377

9. ÅRLIGA INTÄKTER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	635 187	624 819	635 306	619 180	617 491	600 714	631 955
Hysesintäkter bostäder	378 662	386 235	393 959	401 839	409 875	418 073	461 586
Hysesintäkter lokaler	2 194 820	2 216 768	2 261 104	2 306 326	2 352 452	2 399 501	2 649 243
Ingående mervärdesskatt	97 186	99 129	101 112	103 134	105 197	107 301	118 469
Ränteintäkt	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Summa	3 308 855	3 329 951	3 394 481	3 433 479	3 488 015	3 528 589	3 864 253
Årsavgift i kr per m² bostadsyta	373	367	373	364	363	353	371

1) Köparen äger senarelägga full betalning av köpeskillingen tills 4 vakanta lägenheter har upplåtits med bostadsrätt, vilket beräknas ske inom 3 månader från köpet. För krediten utgår ränta med 2 procent per kvartal.

2) Driftkostnader antas öka med 2 procent per år.

3) Förbrukningskostnader utgår från säljarens uppgifter och erfarenhetsmässiga uppskattningar.

4) Enligt upphandling eller erfarenhetsmässigt uppskattat.

Handwritten signature

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	Lägenhet nr	Vän	Typ	Balk.	Yta	Insats kr	Årsavgift	Hyra
Gästgivaregatan 1	4191-0111	1	1 rk		23	329 100	9 185	33 718
Gästgivaregatan 1	4191-0112	1	2 rk	balk	43	587 700	15 746	53 598
Gästgivaregatan 1	4191-0113	1	2 rk		59	752 300	20 995	67 750
Gästgivaregatan 1	4191-0114	1	1 rk		25	352 600	9 841	35 046
Gästgivaregatan 1	4191-0115	1	1 rk		25	352 600	9 841	35 046
Gästgivaregatan 1	4191-0116	1	1 rk		26	364 400	10 169	33 682
Gästgivaregatan 1	4191-0121	2	1 rk		23	329 100	9 185	33 718
Gästgivaregatan 1	4191-0122	2	2 rk	balk	43	587 700	15 746	53 598
Gästgivaregatan 1	4191-0123	2	2 rk		59	752 300	20 995	67 750
Gästgivaregatan 1	4191-0124	2	1 rk		25	352 600	9 841	33 018
Gästgivaregatan 1	4191-0125	2	1 rk		25	352 600	9 841	33 018
Gästgivaregatan 1	4191-0126	2	1 rk		26	364 400	10 169	33 682
Gästgivaregatan 1	4191-0131	3	1 rk		23	329 100	9 185	31 690
Gästgivaregatan 1	4191-0132	3	2 rk	balk	43	587 700	15 746	53 598
Gästgivaregatan 1	4191-0133	3	2 rk		59	752 300	20 995	67 750
Gästgivaregatan 1	4191-0134	3	1 rk		25	352 600	9 841	35 046
Gästgivaregatan 1	4191-0135	3	1 rk		25	352 600	9 841	35 046
Gästgivaregatan 1	4191-0136	3	1 rk		26	364 400	10 169	33 682
Västra Kanalgatan 11	4191-0211	1	1 rk	balk	31	446 600	11 810	45 179
Västra Kanalgatan 11	4191-0212	1	1 rk		30	411 400	11 481	38 366
Västra Kanalgatan 11	4191-0213	1	1 rk		23	329 100	9 185	33 718
Västra Kanalgatan 11	4191-0214	1	3 rk	balk	62	811 000	21 979	70 366
Västra Kanalgatan 11	4191-0221	2	1 rk	balk	31	446 600	11 810	45 179
Västra Kanalgatan 11	4191-0222	2	1 rk		30	411 400	11 481	38 366
Västra Kanalgatan 11	4191-0223	2	1 rk		23	329 100	9 185	31 690
Västra Kanalgatan 11	4191-0224	2	3 rk	balk	62	811 000	21 979	72 394
Västra Kanalgatan 11	4191-0231	3	1 rk	balk	31	446 600	11 810	43 151
Västra Kanalgatan 11	4191-0232	3	1 rk		30	411 400	11 481	38 366
Västra Kanalgatan 11	4191-0233	3	1 rk		23	329 100	9 185	31 690
Västra Kanalgatan 11	4191-0234	3	4 rk	balk	96	1 210 700	33 132	98 287
Västra Kanalgatan 9	4191-0311	1	1 rk	balk	31	446 600	11 810	30 895
Västra Kanalgatan 9	4191-0312	1	1 rk		30	411 400	11 481	38 246
Västra Kanalgatan 9	4191-0313	1	1 rk		24	340 800	9 513	32 355
Västra Kanalgatan 9	4191-0314	1	3 rk	balk	62	811 000	21 979	70 366
Västra Kanalgatan 9	4191-0321	2	1 rk	balk	31	446 600	11 810	43 151
Västra Kanalgatan 9	4191-0322	2	1 rk		30	411 400	11 481	38 366
Västra Kanalgatan 9	4191-0323	2	1 rk		24	340 800	9 513	34 383
Västra Kanalgatan 9	4191-0324	2	3 rk	balk	62	811 000	21 979	72 397
Västra Kanalgatan 9	4191-0331	3	1 rk	balk	31	446 600	11 810	45 179
Västra Kanalgatan 9	4191-0332	3	1 rk		30	411 400	11 481	44 514
Västra Kanalgatan 9	4191-0333	3	1 rk		39	517 200	14 434	44 340
Västra Kanalgatan 9	4191-0334	3	4 rk	balk	97	1 222 500	33 460	98 951
Kanalgränd 2	4191-0411	1	1 rk		23	329 100	9 185	31 690
Kanalgränd 2	4191-0412	1	2 rk	balk	57	752 300	20 339	66 422
Kanalgränd 2	4191-0413	1	2 rk		44	575 900	16 074	56 290
Kanalgränd 2	4191-0414	1	1 rk		23	329 100	9 185	33 718
Kanalgränd 2	4191-0415	1	1 rk		23	329 100	9 185	33 718
Kanalgränd 2	4191-0416	1	1 rk		24	340 800	9 513	34 383
Kanalgränd 2	4191-0421	2	1 rk		23	329 100	9 185	33 718
Kanalgränd 2	4191-0422	2	2 rk	balk	57	752 300	20 339	66 423
Kanalgränd 2	4191-0423	2	2 rk		44	575 900	16 074	56 290
Kanalgränd 2	4191-0424	2	1 rk		23	329 100	9 185	33 718
Kanalgränd 2	4191-0425	2	1 rk		23	329 100	9 185	33 718
Kanalgränd 2	4191-0426	2	1 rk		24	340 800	9 513	34 383
Kanalgränd 2	4191-0431	3	2 rk		49	634 700	17 714	59 608
Butik	4190-4001	BV			58			97 796
Butik	4190-4002	BV			94			128 544
Butik	4190-4003	BV			295			575 844
Butik	4190-4004	BV			32			44 700
Butik	4190-4005	BV			101			158 748

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Butik	4190-4006	BV	75	117 888
Butik	4190-4007	BV	125	197 496
Butik	4190-4008	BV	113	194 576
Butik	4190-4009	BV	185	234 052
Butik	4190-4011	BV	162	230 916
Butik	4190-4012	BV	60	137 992
Lager	4190-4013	BV	147	0
Lager	4190-5001	BV	49	0
Lager	4190-5002	BV	17	11 088
Lager	4190-5003	BV	20	8 004
Lager	4190-5004	BV	80	38 676
Lager	4190-5005	BV	8	500
Lager	4190-5006	BV	45	18 000

Anslutning	100%	3669	27 174 700	747 279	4 719 230
Anslutning	85%		23 098 495	635 187	378 662

Årsavgifterna fördelas efter lägenheternas yta

Sammanställning årliga intäkter	År 1	År 2
Hyra bostäder före ombildning (+2% per år)	2 524 410	2 574 898
Hyra lokaler (+1% per år)	<u>2 194 820</u>	<u>2 216 768</u>
	4 719 230	4 791 666
Årsavgifter vid ombildning	635 187	624 819
Hyra bostäder vid ombildning	378 662	386 235
Hyra lokaler (+1% per år)	<u>2 194 820</u>	<u>2 216 768</u>
	3 208 669	3 227 822

11. Känslighetsanalys för årsavgifter enligt 4 b § Bostadsrättsförordningen (1991:630)

Analysen behandlar den beräknade årsavgiften vid olika utfall av inflations- och ränteutveckling för de sex första verksamhetsåren samt för det elfte verksamhetsåret. Räntekostnader antas förändras omedelbart när räntesatser ändras. Vid ändringar i inflationstakten antas påverkade kostnader och intäkter förändras i slutet av året.

Årsavgifternas räntekänslighet	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Vid dagens inflationsnivå (2 %)	Årsavgift i kr per m ² bostadsyta						
Räntan + 0.5 %	496	490	496	487	486	476	495
Räntan + 1.0 %	620	614	620	610	609	600	618
Räntan + 1.5 %	743	737	743	734	733	723	741
Räntan - 0.5 %	250	244	250	240	239	229	248
Räntan - 1.0 %	126	120	126	117	116	106	124
Årsavgifternas inflationskänslighet	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Vid dagens räntenivå	Årsavgift i kr per m ² bostadsyta						
Dagens inflationsnivå + 1 % (3 %)	373	360	366	356	355	345	363
Dagens inflationsnivå + 2 % (4 %)	373	352	359	349	348	338	355
Dagens inflationsnivå - 1 % (1 %)	373	374	380	371	370	360	379
Dagens inflationsnivå - 2 % (0%)	373	382	388	378	378	368	387

h
111

12. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

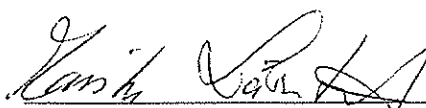
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- C. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- F. Enligt bifogade besiktningsutlåtanden föreligger nödvändigt underhållsbehov. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen.

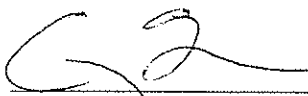
Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger inte.

Södertälje den 3 september 2009

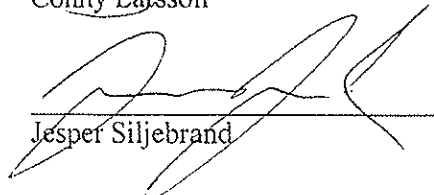
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEPTUNUS 1938


Caroline Halef


Marita Lärnestad


Conny Larsson


Donnie Senkal


Jesper Siljebrand



13. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Neptunus 1938, org. nr 769620-1651, får härmed avge följande intyg.

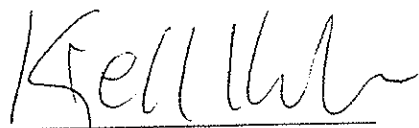
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Som grund för bedömningen av den ekonomiska planen har använts fastighetsdata-utdrag, registreringsbevis, stadgar, hyresgästlista, erbjudande om köp med förslag till köpeavtal, uppgifter från nuvarande fastighetsägare avseende drift och underhåll, finansieringsoffert samt utlåtande över besiktning av fastigheten.

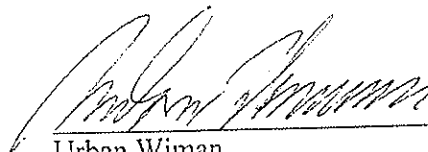
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och 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. Planen vilar enligt vår uppfattning på tillförlitliga grunder

Stockholm den 16 september 2009



Kjell Karlsson
Advokat



Urban Wiman
Jur kand.

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 Stockholm

Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 Stockholm

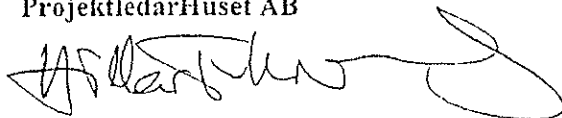
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Södertälje Neptunus 7 & 8

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

Stockholm 12 juni 2009

ProjektledarHuset AB



Hillar Truuberg

Södertälje Neptunus 7 & 8 - Besiktningsutlåtande

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 Neptunus genom Advokatfirma Carler

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 4 juni 2009 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 fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i en del hyreslokaler. Vid besiktningsstillfället var det mulet samt ca + 8 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, 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:

- Marita Lärnestad, boende
- Caroline Halef, boende
- Jesper Siljebrand, boende (del av tid)
- Donnie Senkel, boende (del av tid)
- Lars Svedberg, Aberdeen
- Magnus, Riksbyggen
- Jan Holmqvist, Carler
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

4. Objektet

Fastighetsbeteckningar:	Södertälje Neptunus 7 & 8
Adresser:	Gästgivaregatan 1, Kanalgränd 2, Köpmangatan 12, Västra Kanalgatan 9-11.
Kommun:	Södertälje
Nuvarande ägare:	Nepor 3 AB
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	1 289 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnader:	Hyreshus med källare, bottenvåning och 3-4 våningsplan med bostäder och lokaler. Taxeringskoderna är 320, Neptunus 8, respektive 325, Neptunus 7.
Byggnadsår:	1938 (enl uppgift)
Areor:	Bostäder 2 003 m ² Lokaler 1 621 m ² Totalt 3 624 m ²
Lägenheter:	55 st, 1-4 rok
Standard:	Modern
Källare:	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd, lokaler
Bottenvåning:	Bostadsentré, lokaler
Våningsplan:	I huvudsak bostäder
Vindsplan:	Lokaler, bostäder, driftsutrymmen, förråd
Undergrund:	Sannolikt friktionsmark
Grundläggning:	Grundmurar / källarplatta till friktionsmark
Gård:	Underbyggd gård. Gårdsbjälklag / tak av betong, isolering, takkonstruktion, takpapp.

Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong
Yttertak:	Kopparplåt på högdal, papp på lågdal
Fasad:	Naturstenssockel, puts i våningsplanen, mosaik med keramiska plattor på mindre del av vägg.
Balkonger:	Platta av betong upplagd på stålbalkar, galvaniserade räcken, plåtskärmar.
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcken.
Fönster:	2-glas träfönster till bostäderna, aluminiumpartier till lokalerna.
Trapphus:	Naturstengolv, målad vägg och målade tak. Handledare av trä och räcken av smide.
Entréportar:	Lackat trä med glas. Kodlås.
Inv. väggar:	Målad betong eller målad putsad lättbetong
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Trägolv i vardagsrum Trägolv i de flesta övriga rum Trägolv i hallar Trä eller linoleumgolv i kök Målad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl och frys eller bara kyl, kol-filterfläktar, skåpsinredning och vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinkergolv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar / dusch, wc-stol, tvättställ.
Tvättstuga mm:	4 TM, 2 TT, 1 TS, 1 mangel, 1 tvättbänk. Separat torkrum med kondensstork. Klinker på golv, kakel på vägg.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. VVX från 1980. Övrig utrustning från ungefär samma tid.

AR
in
KUT

Värmedistribution:	Vattenradiatorer från byggnadsåret. Termostat-ventiler. Stamregleringsventiler.
Ventilation:	Mekanisk frånluft i bostäder. Mekanisk från- och tilluft i lokaler. Komfortkyla i vissa lokaler.
Elinstallationer:	Installationer till bostäder i all huvudsak nyligen utbytt. 1-fas elinstallationer i lägenheterna. Installationer till lokaler av varierande ålder. Äldre elinstallationer finns på vindarna.
Hiss:	3 linhissar för 4 personer, 325 kg. Hissmaskiner från byggnadsåret. Hissarna är inte säkerhetsanpassade till kommande krav.
Sophantering:	Soprum i gatuplan.
Allmänt:	Byggnader uppförda 1938 i för byggnadsåret normalt skick. Huvuddelen av installationerna har nyligen bytts. Fastigheternas väderskydd är i stor omfattning från byggnadsåret.
OVK-status:	OVK är inte godkänd för något system enligt uppgift.
EnergideklARATION:	Utförd, men ej redovisad.
Radon:	Ej redovisat.




5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Gårdsbjälklag

Ingen fukt noterades i källarytterväggar, utom i anslutning till en källartrappa.

Fuktgenomslag har förekommit genom Gårdsbjälklaget / Lågdelstaket. Inget läckage kunde noteras idag.

Inget tekniskt åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Inga sättningar finns i fastigheten. Normal och begränsad sprickbildning i bjälklag, källarväggar, trapphusväggar mm. Inget åtgärdsbehov.

Sprickbildning finns i en del icke bärande mellanväggar.

5.1c Fasad

Fasadputs i normalt skick till lite slitet skick mot både gård och gator. Viss sprickbildning finns på alla fasader. Bedömd återstående teknisk livslängd ca 7-8 år. Naturstenssockel i gott skick.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak beklätt med kopparplåt i normalt skick. Takpapp över lågdel i tillfredsställande skick. Bedömt mer än 10 år till utbyte.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong upplagda på stålbalkar. Fuktgenomslag på flera balkonger samt rostutslag i stålbalkarna. Renovering av balkongerna rekommenderas inom nära framtid.

5.1f Fönster

Bostäder:

2-glas träfönster i behov av utvändigt ommålning / renovering inom nära framtid. I samband med ommålningen rekommenderas springventiler monteras i fönstren.

Lokaler:

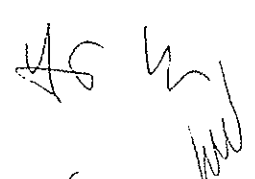
Skyllfönster i gott skick.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entréer och trapphus:

I gott skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.

Entrepertier i genomgående gott skick. Inget åtgärdsbehov.



Tvättstuga / torkrum:

Nyutbytt maskinpark i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Nya ytskikt. Enligt uppgift är det felaktig golvlutning i tvättstugan.

Källare övrigt: Normalt skick med målade / ytbehandlade ytskikt. Något bristfälligt belysning. Inget akut tekniskt åtgärdsbehov.

Installationsutrymmen: Slitna ytskikt. Inget akut byggtekniskt åtgärdsbehov.

Vind: Slitna ytskikt. Bristfälligt belysning.

5.1h Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenhetsinnehavarna övertar själv ansvaret för inre underhåll, dvs ytskikt, snickerier, vitvaror mm efter förvärvet. Lägenheterna är i gott skick. Inrednings- och ytskiktsstandard är jämförbar i besökta lägenheter.

Besökta lägenheter hade genomgående bristfälligt frånluftsventilation.

5.1i Lokaler

4 av fastigheternas uthyrda hyreslokaler besöktes. För samtliga lokaler gäller eget inre underhållsansvar samt eget ansvar för verksamhetsanpassade installationer. Hyreslokalerna har också eget ansvar för skyltar, markiser etc på fasaden.

På vindsplanet finns 2 outhyrda mindre lokaler som är i generellt slitet skick.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Anslutet till fjärrvärme. Värmeväxlare från 1980. Övrig utrustning som pumpar, ventiler, styr- och reglerutrustning, expansionskärl mm från ungefär samma tidpunkt. Klagomål på värmefunktionen framfördes av boende. Värmeväxlare har uppnått sin tekniska livslängd och rekommenderas bytas inom nära framtid.

5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer och stammar i all huvudsak från byggnadsåret. Gott skick. Normal livslängd på värmedistributionssystem överstiger väsentligt andra installationers. Radiator- och stamregleringsventiler är genomgående utbytta. I samband med värmeväxlarutbytet justeras hela värmesystemet.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: I princip alla avloppsstammar och ledningar har bytts ut ca 2007. Bottenavlopp samt smärre delar som enbart betjänar lokaler eller ingenting är gamla. Spolning av avloppen rekommenderas om ca 8 år. Tappkall- och tappvarmvattensystem likaledes nyligen utbytta. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Lägenheter mm:

Frånluft: Mekaniskt fläktstyrd.

Tilluft: Vägghäventiler.

Frånluftsfläktarna är genomgående av äldre typ och i behov av utbyte inom något år. Godkänd OVK saknas. Nuvarande fastighetsägare har utlovat att åtgärder för att uppnå godkänd OVK kommer genomföras.

Lokaler:

Mekanisk från- och tilluft. Fläktenheter av blandad ålder, huvudsakligen förhållandevis nyligen utbytta. Bedömt tillfredsställande funktion i besökta enheter. Godkänd OVK saknas enligt uppgift.

5.3 El-anläggning / Hissar

Elservis, serviscentral samt fastighetscentraler utbytta från ca 1980 och framåt. Elstigare till lägenheter utbytta för ett par år sedan.

Jordade 1-fas installationer i lägenheterna. Underhållsansvar för elinstallationer inom lokaler åligger respektive hyresgäst.

Inget åtgärdsbehov.

3 st linhissar från byggnadsåret med hissmaskiner mm från byggnadsåret. Utbyte hissmaskiner inklusive säkerhetsanpassning av hissar rekommenderas senast årsskiftet 2012.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juni 2009)

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

6.1 Byggnad

6.1c Fasad

Omputsning fasader, ca 2017

ca 2 000 kkr

6.1e Balkonger

Renovering, ca 2010

ca 800 kkr

6.1f Fönster

Ommålning / renovering, ca 2009

ca 1 000 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2a Värmeproduktion

Utbyte värmeväxlare etc, ca 2010
(inkl injustering värmesystem)

350 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Spolning avloppsstammar, ca 2018

100 kkr

6.2d Ventilation

Utbyte 4 frånluftsfläktar till bostäder, ca 2010

ca 400 kkr

6.3 Hissar

Utbyte 3 hissmaskiner mm, 2011

ca 900 kkr

Sammanfattning:

Fastigheter med byggnader uppförda 1938 i normalt skick för byggnadsåret. Omfattande utbyte av ett flertal installationer har utförts 2005.

De tekniska brister som noterats ovan är att hänföra till kategorin normalt periodiskt underhåll.