

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VISTHUSVÄGEN 3

Organisationsnummer 769619-4351

Som registrerats ursprungligen 2008-10-15

Upprättad den 2008-12-12

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande rubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens försäkringar
4. Kostnader för fastighetens förvärv
5. Finansiering
- 6 a. Föreningens löpande kostnader / intäkter / ekonomisk prognos.
- 6 b. Känslighetsanalys.
7. Tabell / lägenhetsbeskrivning.
8. Särskilda förhållanden.
9. Utlåtande teknisk besiktning / underhållsplan

1. Allmänna förutsättningar

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Visthuset 1, Stockholms kommun, Stockholms Län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse av bostadsrätter är tänkt att ske i januari 2009. Medlemmarna har redan flyttat in som hyresgäster.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Visthuset 1
Kommun	Stockholm
Adress	Palmfeltsvägen 47-49, 120 48 Enskede Gärd
Kommundel/läge	Enskede
Församling	Enskede-Årsta
Län	Stockholms län
Tomtareal	1 666 kvm
Taxeringsvärde	Fastigheten har typkod 320 – Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder. Taxeringsvärdet för uppgiftsår 2007 fördelar sig enligt följande: Markvärde: 6 000 kkr. Byggnadsvärde: 9 200 kkr. Summa: 15 200 kkr.
Upplåtelseform	Fastigheten innehas med tomträtt. Tomträttsavgäld 67 041 kr. Omsättning sker 2012-07-01.
Gällande planbestämmelser	Stadsplan från 1931 01 30 samt tomtindelning från 1932 05 17
Vatten och avlopp	Ansluter till det kommunala Va-nätet.
El	Fastigheten är anslutet till samhällets ledningsnät.
Ventilation bostäder och lokaler	Självdregsystem med tilluftsventilation via luftspalter i fönster. OVK - besiktning utförd och godkänd 2003-12-01, Nästa ordinarie besiktningsdatum är 2012-12-01.
Sophantering	Sopkärl på tomten.

Uppvärmning Fastigheten är ansluten till fjärrvärme. Fjärrvärmeanläggningen / installationen i källaren 2007.

Lägenheterna har vattenburna radiatorer

Övriga installationer

Centralantenn. Kabel-TV.

Byggnadsteknisk beskrivning i övrigt:

Generellt	Flerbostadshus i 3 bostadsplan samt vindsplan med lägenhetsförråd och källare med gemensamma utrymmen som tvättstuga, pannrum, cykelrum och 1 lokal.
Byggnadsår	1932 enligt taxeringsinformation
Värdeår	1932 enligt taxeringsinformation
Undergrund	Sannolikt undergrund av berg.
Grundläggning	Grundsulor/grundmurar av betong/tegel
Stomme	Murad tegelstomme.
Bjälklag	Betong samt trä
Fasader	Puts
Yttertak	Betongtakpannor
Fönster	I huvudsak kopplade 2-glasfönster med karmar och fönsterbågar av trä.
Hängrännor och stuprör	Målad, galvaniserad plåt typ plåtisol.
Balkonger	4 st
Vädringsbalkonger	4 st från trapphusen
Trapphus	Trapplöp och plan i marmor
	Väggar och tak målat.

Lägenhetsstandard

Antal besiktade lägenheter

6 lägenheter samt vind, trapphus, yttertak. källarutrymmen utöver 2 lokaler och garaget.

Generellt

Rum / hallar

Golv Parkett, plastmattor

Väggar Målat, tapeter.

Tak Målad puts

Kök

Utrustning Gasspis
Kyl/frys
Delvis fläkt.

Inredning Blandat modern samt bevarad äldre målad skåpinredning.

Badrum / wc

Golv klinker

Väggar Våtrumstapet, målad väv, kakel

Tak Målat

Övrigt Generellt äldre ytskikt och porslin samt övrig utrustning.

Gemensamma utrymmen

Lägenhetsförråd

Finns på vindsplanet. Lägenhetsförråden är av trä.

Grovsoprum

Finns i källarplanet.

Tvättstuga/torkrum
Källarplanet

Ytskikt:

Målad betong, målade väggar och tak.

Utrustning:

2 st tvättmaskiner

1 st torktumlare

1 st kallmangel

1 st tvättbänk

Övrigt källarplanet

Lokalen

Stora lokalen på enligt uppgift 120 m2 var ej tillgänglig för besiktning.

Grovsoprum, hall, flera förrådsutrymmen, pannrum, elrum, gamla pannrummet och wc. Betonggolven nymålade. Omfattande färgsläppor förekommer på golven Dito vad avser grundmurarna.

3. Fastighetens försäkringar

Föreningen kommer att ha fastigheten försäkrad till fullvärde.

4. Kostnader för fastighetens förvärv.

Köpeskilling	37 000 000
Lagfartskostnad	556 000
Pantbrev 1)	55 000
Underhållsfond 2)	4 152 000
Förvärvskostnader	300 000
Total anskaffningskostnad	42 063 000

- 1) Befintliga pantbrev finns på 11 800 500 kr.
- 2) Enligt "Underhållsplan", se bilaga 1.

5. Finansiering

Finansiering:	Lånebelopp	Bindnings- tid	Ca ränta % 1)	Årlig ränte- kostnad	Amortering
Lån BRF	14 500 000	1-5 år	3,9 %	565 500	0
Säljarrevers 2)	4 304 850			0	0
Insatser medlemmar	23 258 150				
Total anskaffningskostnad	42 063 000				

Inga amorteringar planeras.

- 1) Vid kalkyltillfället 2008-12-12 bedömd genomsnittlig ränta. Definitiv ränta fastställs när lånen lyfts.
- 2) Separata säljarreverser ska upprättas motsvarande insatsen för alla lägenheter som inte upplåts med bostadsrätt på tillträdesdagen. Ränta utgår med 5 % och reverserna löper på högst 3 år. Räntan för respektive revers erläggs först när respektive kvarvarande hyresrätt upplåtas med bostadsrätt eller efter 3 år.

6a. Föreningens löpande kostnader och intäkter / ekonomisk prognos

Föreningens kostnader

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Driftkostnader	544 450	555 339	566 446	577 775	589 330	601 117	663 682
Räntor	565 500	565 500	565 500	565 500	565 500	574 500	574 500
Kommunal fastig. avg.	38 070	38 831	39 608	40 400	41 208	42 032	46 407
Tomträttsavgäld	67 041	67 041	67 041	83 801	100 562	100 562	100 562
Summa kostnader	1 215 061	1 226 711	1 238 595	1 267 476	1 296 600	1 318 211	1 385 150

År 1 är 2009. Driftkostnaderna baseras på av fastighetsägaren uppgivna kostnader samt bedömning av kostnad för förvaltning och revision. Kommunal fastighetsavgiften är för år 1 1 269 kr/lägenhet enligt preliminära uppgifter från finansdepartementet. Alla kostnader utom räntekostnad och tomträttsavgäld antas öka med 2 % årlig inflation. Från och med år 6 beräknas föreningen låna öka med ytterligare 200 000 kr enligt "Underhållsplan", se bilaga 1. Tomträttsavgälden antas öka med 50 % fr.o.m. 2012-07-01.

Föreningens intäkter

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	614 917	614 565	614 205	630 599	646 985	655 603	653 578
Hyra bostäder	232 776	237 432	242 180	247 024	251 964	257 004	283 753
Hyra lokaler, P-platser	367 368	374 715	382 210	389 854	397 651	405 604	447 820
Summa intäkter	1 215 061	1 226 711	1 238 595	1 267 476	1 296 600	1 318 211	1 385 150

År 1 är 2009. Årsavgiften baseras på lägenheternas andelstal. Hyresintäkten för hyreslägenheten, lokaler och P-platser väntas öka med 2 % årligen.

6b. Känslighetsanalys

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens räntenivå	614 917	614 565	614 205	630 599	646 985	655 603	653 578
Dagens räntenivå + 1 %	614 917	759 565	759 205	775 599	791 985	802 603	800 578
Dagens räntenivå + 2 %	614 917	904 565	904 205	920 599	936 985	949 603	947 578
Dagens räntenivå + 3 %	614 917	1 049 565	1 049 205	1 065 599	1 081 985	1 096 603	1 094 578
Dagens räntenivå - 1 %	614 917	469 565	469 205	485 599	501 985	508 603	506 578
Dagens räntenivå - 2 %	614 917	324 565	324 205	340 599	356 985	361 603	359 578

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas av räntan för föreningens lån stiger med 1, 2 eller 3 procentenheter respektive sjunker med 1 eller 2 procentenheter.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens inflationsnivå	614 917	614 565	614 205	630 599	646 985	655 603	653 578
Dagens inflationsnivå + 1 %	614 917	614 388	613 844	630 043	646 226	654 630	651 376
Dagens inflationsnivå + 2 %	614 917	614 212	613 479	629 477	645 444	653 619	648 974
Dagens inflationsnivå - 1 %	614 917	614 741	614 563	631 143	647 722	656 538	655 594

Tabellen ovan visar hur föreningens totala årsavgift påverkas om inflationen ökar från dagens nivå med 1 eller 2 procentenheter respektive sjunker med 1 procentenhet. Dagens inflationsnivå antas till 2 %. Räntan kvar på dagens nivå.

8. Särskilda förhållanden

- a) Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen
- b) Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke – vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- c) Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- d) De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig vid denna tidpunkt för planens kända förutsättningar.
- e) I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.


9. Utlåtande teknisk besiktning / underhållsplan

Bilaga 1.

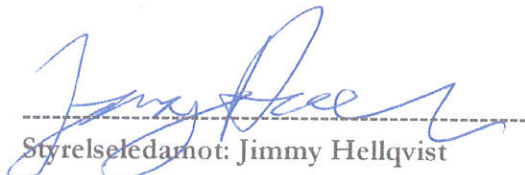
Stockholm 2008-12-12 Bostadsrättsföreningen



Styrelseordförande: Henrik Holmboe



Styrelseledamot: Andreas Johansson



Styrelseledamot: Jimmy Hellqvist

Intyg av ekonomisk plan för BRF Visthusvägen 3 i Stockholms kommun

Undertecknad intygsgivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen BRF Visthusvägen 3, org nr 769619-4351, Stockholm kommun och får i anledning härav avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet och framstår som hållbar. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer med innehållet i tillgängliga handlingar (utlåtande, ekonomiska planen, registreringsbevis, stadgar, fastighetsregisterutdrag, lägenhetsförteckning med uppgift om ytor jämte ändamål) och i övrigt med förhållanden kända för oss.

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Bedömda driftskostnader baseras på erfarenhetstal. Taxeringsvärdet är enligt CFD utdraget för BRF Visthusvägen 3, 15 200 000 kr för 2007.

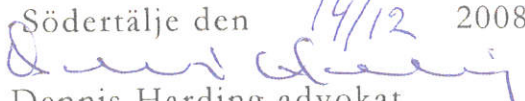
Vi har besökt fastigheten men ej gjort någon besiktning av byggnader eller lägenheter, av planen framgår dock att föreningen kommer att avsätta medel för underhållskostnader.

Intygsgivarna får, bl a i anslutning till risker med korta lån (1-5 år) och ränteutvecklingen och om kostnaderna för projektet överstiger det kalkylerade upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker eller om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

Den ekonomiska planen framstår som vederhäftig och hållbar. Vi kan som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Vi anser därför att föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen och att förutsättningar för registrering enligt 1 kap 5 § är uppfyllda

Knivsta den 14/12 2008

Arne Göthlin byggnadsingenjör

Södertälje den 14/12 2008

Dennis Harding advokat

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