

Upprättad 2012-04-11

EKONOMISK PLAN

***Bostadsrättsföreningen Råmärket 3,
Stockholm kommun***

Org.nr.: 769622-8001

Registrerad av Bolagsverket 2012-06-01

INNEHÅLL

Ekonomisk plan	0
Allmänna förutsättningar	2
Beskrivning av fastigheten	3
Taxeringsvärde enligt förenklad fastighetstaxering 2010	12
Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv	12
Beräknade löpande kostnader och intäkter	13
Lägenhetsförteckning	15
Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys	17
Särskilda förhållanden.....	18
Intyg ekonomisk plan.....	19

ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Råmärket 3, Stockholm kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2011-03-01, organisations nr: 769622-8001 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighetsägaren till fastigheten Stockholm Råmärket 3, Stockholm kommun, har erbjudit föreningen att förvärva nämnd fastighet med adress Oppundavägen 2-6 och Selebovägen 1-13 nedan kallad fastigheten. Planerat tillträde hösten 2012.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen (1991:614) 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.

Teknisk besiktning har den 24 november 2011 utförts av Projektledarhuset, Hillar Truuberg.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Råmärket 3		
Adress:	Oppundavägen 2-6, Selebovägen 1-13		
Kommun:	Stockholm		
Nuvarande tomträttshavare:	AB Familjebostäder		
Ägandeform:	Tomträtt		
Markareal:	6 722 m ²		
Antal bostäder	50 lgh		
Vatten/avlopp:	Anslutet till kommunens nät		
Byggnader:	Lamellhus med källare/suterräng och 3 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321.		
Byggnadsår:	1950		
Areor:	Bostäder	3 318 m ²	
	Lokaler	727 m ²	
	Totalt	4 045 m ²	
Standard:	Modern		
Källare/suterräng:	Tvättstugor, förråd, driftsutrymmen, lokaler mm		
Övre våningsplan:	I huvudsak bostäder		
Undergrund:	Berg		
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg		
Stomme:	Betong		
Ytterväggar:	Sannolikt lättbetong som bärande stomme		
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong		
Yttertak:	Lertegelpannor respektive betongtakpannor. Plåttak på "lokaldel".		
Fasad:	Betongsockel, fasadtegel. Putsad fasad på lokaldel.		

Balkonger:	Betongplatta, smidesräcke, plåtskärm
Fönster:	3-glas (2+1) aluminiumfönster i bostäder. Varierande fönster till lokaler.
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak. Räcke av smide. Handledare.
Entréportar:	Lackade träpartier med glas.
Övriga dörrar:	Källardörrar av trä eller stål Garagedörrar av trä Lokalentréer av trä eller aluminium Lgh-dörrar av trä eller av s k säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade / tapetserade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Plastmatta eller linoleum i vardagsrum Plastmatta eller linoleum i övriga rum Plastmatta eller linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare Avvikelser förekommer
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläktar i vissa, kyl- och frys, skåpsinredning av blandad ålder. Vit-varor av blandad ålder. Avvikelser förekommer.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiator. Sanitetsartiklar i all huvudsak från VA-stambytet. Egeninstallerad TM i vissa. Avvikelser kan förekomma.
Tvättstuga:	3 TM, 1 TT, 2 manglar, 2 torkrum med värme-fläkt. Maskinpark i huvudsak från 2002, vissa enheter av annan ålder. Klinker på golv, kaklade väggar och målade tak. Plastmatta på golv i mangelrummen, målade golv i torkrummen.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeunder-central av blandad ålder. Huvuddelen av utrustningen är drygt 20 år.
Värmedistribution:	Värmestammar och vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret (badrumsradiatorer utbytta).

	Radiatorventiler och stamregleringsventiler utbyta.
Ventilation:	Bostäder: Självdragsfrånluft. Bristfällig funktion i besökta badrum och kök. Springventiler i fönster för tilluft. Lokaler: Varierande frånluftsinstallationer till olika lokaler.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentral samt huvudledningar av äldre typ. Installationer inne i lägenheter utbyta. 1-fas el i lägenheter.
Hiss:	Finns ej.
Sophantering:	Utvändiga behållare.
Tomt / mark:	Gräsmatta, planteringar vid fasader, naturmark. Hårdgjorda ytor i beläggning av asfaltbetong och plattor till entréer. Lekplats.
Allmänt:	Byggnader uppförda 1950, löpande renovering har bl a utförts vad avser VA-stambyte, utbyte vissa yttertak, fönstren och balkongerna. Byggnaderna får anses vara i normalt skick för byggnadsåret. Nära förestående renoveringsbehov finns avseende fastighetens elinstallationer, vissa yttertak, ventilation samt puts på 1-plansbyggnad för lokal.
OVK-status:	Godkänd.
Energideklaration:	Utförd. Radon:Utfall av eventuella radonmätningar har inte redovisats.
Asbest:	Asbest finns i rörisoleringar i källarplanet.
Skyddsrum:	I fastigheten finns skyddsrum i funktion. Besiktning av utrustning och funktion bör utföras av särskild sakkunnig före ett eventuellt förvärv såvida detta inte nyligen utförts.

2012053002995

Utlåtande	
Byggnad	
Mark / Grundläggning	<p>Grundlagt med källare med grundmurar av betong i huvudsak direkt mot berg.</p> <p>Källarytterväggar av betong. Ingen fuktinträngning genom källarväggar noterades. Inga sättningar av betydelse i fyllning under källarplattor noterades.</p> <p>Asfaltbetongytor, plattlagda ytor, stödmurar mm i normalt skick. Några utvändiga betongtrappor i visst behov av underhåll inom några år likväl som toppkomplett-ering av sprickbildningar mm i asfaltytor.</p> <p>Utvändig mark i övrigt i normalt skick. Inget nära förestående åtgärdsbehov utöver normalt finplaneringsunderhåll.</p>
Stomme	<p>Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i normal och begränsad omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.</p> <p>Icke bärande mellanväggar sannolikt av murad lättbetong. Normal sprickbildning. Inget åtgärdsbehov.</p>
Fasad	<p>Betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.</p> <p>Fasadtegel i genomgående gott skick. Viss fogkomplettering bedöms behöva utföras om 5-7 år.</p> <p>Putsad fasad till 1-plans lokalbyggnad i slitet skick. Erforderlig omputsning och avfärgning rekommenderas inom några år.</p>
Tak / takavvattning <i>Selebovägen:</i>	<p>Yttertak belagt med enkupigt taktegel. Yttertaket är i nära förestående behov av renovering. Många trasiga och felligande plattor. Plåt detaljer och taksäkerhet åtgärdas parallellt.</p>

<i>Oppundavägen:</i>	Betongtakpannor i gott skick. Inget åtgärdsbehov på lång tid. 1-plans lokalbyggnad: Plåttak i behov av renovering inom nära framtid.
Balkonger	Betongplattor omgjutna och i genomgående tillfredsställande skick. Räcken och skärmar i likaledes tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.
Fönster	3-glas träfönster nymonterade ca 2009. Gott skick. Inget åtgärdsbehov. Lokalfönster i lite varierande skick. Fönster med ytterbåge av trä ommålas om några år.
Gemensamma utrymmen	
Trapphus:	Betongmosaikgolv, tegelväggar och tak. Sprickbildning förekommer i mycket begränsad omfattning. Handledare/räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.
Entrépartier:	Lackade träpartier i normalt till slitet skick. Omlackning behöver utföras inom några år.
Källardörrar:	Dörrar i normalt skick. Inget tekniskt åtgärdsbehov.
Garagedörrar:	Av trä med ommålningsbehov inom nära framtid.
Tvättstuga etc:	Ytskikt i tillfredsställande skick. Maskinparken (från 2002) har i huvudsak ca 6-7 års återstående teknisk livslängd.
Installationsutrymmen:	Byggmässigt i normalt skick.
Källare i övrigt:	Normalt skick. Inget tekniskt betingat åtgärdsbehov.
Lägenheter Generella kommentarer:	
Kök:	Elspis, kyl- och frys, diskbank. Snickerier och vitvaror av blandad ålder. Plastmatta eller linoleum på golv, målade väggar och tak.

	Bristande frånluftsventilationsfunktion i besökta lägenheter.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak. Ytskikt, porslin och sanitetsarmaturer från stambytesåret. Badrummen uppvärms med vattenradiatorer. Bristande frånluftsfunktion i besökta badrum.
Övriga rum:	Plastmatta / linoleum på golv i de flesta rum, tapet eller målning på vägg och målade tak. Normalt skick. Snickerier i all huvudsak från byggnadsåret. Lägenhetsdörrar av trä eller av s k säkerhetstyp. Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 3 000:- per lägenhet.
Lokaler	2 av fastighetens uthyrningslokaler besöktes. Besökta lokaler var tomställda. Lokalhyresgästerna har generellt eget inre underhållsansvar samt underhållsansvar för eventuella verksamhetsanpassade installationer. VA-installationer som betjänar lokaler är i huvudsak outbytta.
VVS-anläggning	
Värmeproduktion	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från 1987. Ca 5 års återstående teknisk livslängd.
Värmedistribution	Värmestammar och radiatorer i all huvudsak från byggnadsåret. Stamregleringsventiler och radiatorventiler utbytta. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.
Avlopp / vatten / sanitet Avlopp:	Huvuddelen av installationerna för några år sedan och i gott skick. Stam-rensning rekommenderas om 6-7 år och därefter med ca 10 års intervall. Bottenavlopp samt vissa smärre övriga avlopp inom lokaler och källarplan av äldre typ. Avlopp som betjänar lokaler rekommenderas bytas inom några år.

2012053002998

	<p>Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer i huvudsak från ca 2007 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov. Smärre del</p>
Ventilation Bostäder:	<p>Frånluft: Självdragsfrånluft. Bristfällig funktion i besökta badrum och kök. Detta kan bero på att frånluftskanalerna är igensmutsade i kombination med att organiserad tilluft inte fungerar. Rensning av kanalsystemet rekommenderas inom något år.</p>
Tilluft:	<p>Springventiler i vissa fönster.</p>
OVK:	<p>Godkänd</p> <p>Inom lokalerna finns varierande från- och tilluftslösningar. Oklart OVK-ansvar.</p>
El-anläggning	<p>Huvuddelen av fastighetselinstallationerna såsom serviser, centraler, flertalet huvudledningar mm från byggnadsåret och i behov av utbyte inom några år.</p> <p>Elinstallationer i vissa av lägenheterna (samt vissa fastighetsinstallationer) är utbytta ca 2007 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.</p>

2012053002999

Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge november 2011 angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

Byggnad

Mark / Grundläggning Ytförbättring vissa utvändiga asfaltytor, ca 2014
bedömt 100 000 kr

Renovering några utvändiga betongtrappor,
ca 2014
ca 60 000 kr

Fasad Omputsning 1-plansbyggnad, ca 2012
ca 80 000kr
Smärre fog komplettering tegelfasader, ca 2016
Ca 100 000 kr

Tak, takavvattning Renovering tak Selebovägen, 2012 / 2013
ca 1 900 000 kr

Fönster Ommålning vissa lokalfönster, ca 2015 bedömt
50 000 kr

Gemensamma utrymmen Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2017
ca 150 000kr
Omlackning entrépartier, ca 2015
ca 50 000 kr
Ommålning garagedörrar, ca 2012
ca 15 000 kr

VVS-anläggning

Värmeproduktion Utbyte utrustning värmeundercentral, ca 2016ca
350 000 kr

Avlopp / vatten / sanitet Stamrensning utbytta delar, ca 2016
ca 100 000 kr
Utbyte återstående äldre VA-installationer, ca
2013 ca 250 000 kr
(inkluderar ej utbyte bottenavlopp)

Ventilation Rensning av ventilationskanaler, ca 2012
ca 120 000 kr

El-anläggning Utbyte huvuddel av fastighetselininstallationer, ca
2015ca
1 400 000 kr

2012053003000

Sammanfattning:

Fastighet med byggnader ursprungligen uppförda 1950. Underhåll och renoveringsarbeten har över åren utförts avseende VA-stambyte med badrumsrenoveringar, fönstren tvättstuga, balkonger och något yttertak. Fastigheten är i normalt skick för sin ålderskategori.

Inom nära framtid finns behov av utbyte några yttertak samt fastighetselinstallationerna.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3 000:- / lägenhet.

Bedömt totalt underhållsbehov:

Inom 3 år:	ca 2 500 000:-
Mellan 3-10 år:	ca 2 200 000:-
Totalt:	ca 4 700 000:-

Den 1-plans hyreslokal med källare som sammanbinder Selebovägen och Oppundavägen är idag tomställd och likaledes i ganska slitet skick. Ordningsställande av lokalen utöver utvändigt omputsning samt renovering yttertak har inte kalkylerats.

2012053003001

TAXERINGSVÄRDE ENLIGT FÖRENKLAD FASTIGHETS- TAXERING 2010

Typkod: 320

	<i>Kr</i>		<i>Bostad, kr</i>	<i>Lokal, kr</i>
Märk	16 513 000	varav	15 600 000	913 000
Byggnad	27 340 000	varav	24 400 000	2 940 000
Summa	43 853 000		40 000 000	3 853 000

BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV

	<i>SEK</i>
Köpeskilling 1)	60 000 000
Lagfart	902 000
Pantbrevskostnader	509 000
Fiberinstallation	543 750
Dispositionsfond	2 000 000
Initialkostnader	937 500
Summa total och slutligt känd anskaffningskostnad	64 892 250

- 1) I det fall det finns vakanta/upsagda lägenheter vid tillträdet kommer säljaren kompensera sig för den vinst föreningen gör med en del utav upplåtelseavgiften.

FINANSIERINGSPLAN

Lån	Belopp SEK	Ränta %	Ränta SEK
Ny belåning i kreditinstitut, bottenlån	25 324 750	4,25%	1 076 302
Summa lån	25 324 750		1 076 302
Insats från medlemmar	39 567 500		
Summa insats	39 567 500		
Summa finansiering	64 892 250		

Finansieringen är baserad på att ca 70 % av antalet lägenheter förvärvas såsom bostadsrätter samt att ca 30 % kvarstår som hyreslägenheter (lgh 364-367, 369-378, 671, 703). Dessa lägenheter är slumpmässigt utvalda för att visa vad som händer vid en ungefärlig 70 % anslutningsgrad. Bindningstid för lån, avses att mixas till maximalt angiven genomsnittsränta (4,25 %). Säkerhet för föreningens lån utgörs av pantbrev

BERÄKNADE LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

Kapitalkostnad	SEK
Räntekostnad	1 076 302
Driftskostnader	
Driftskostnaden är uppskattad till ca 350 kr/kvm	1 420 000
Övriga kostnader	
Tomträttsavgäld	220 900
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	106 480
Fondyttre underhåll ca 0,10% på taxeringsvärdet	43 853
Summa kostnader	2 867 535

Kostnad för lån per 3 år, 3 228 906 kr.

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

Föreningen avser att upptagna amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

2012053003003

Avsättning till underhåll kan ske via upprättande av underhållsplan, alternativt minst 0,10 % av taxeringsvärdet. I prognosen är avsättning gjord med ca 0,10 %. Dispositionsfonden täcker identifierat underhållsbehov med 2 000 000 kr utav 4 700 000 kr enligt tekniskt besiktning.

Enligt planen beräknas föreningen få 15 st. hyresrätter (1057 kvm). Hyresrätterna är en dold tillgång i föreningen vars värde uppskattas till ca 30 000 kr/kvm. Avsättning till dispositions-/reparationsfond alternativt amortering av föreningens lån kan ske med att hyreslägenheter upplåts som bostadsrätt då dessa blir lediga.

Om föreningen behöver låna ytterligare 2.700.000 till underhållsåtgärder skulle det motsvara en kostnadsökning på ca 50 kr/m² och år, vilket motsvara ca 275 kr/månad för snittlägenheten

Intäkter	SEK
Hyresintäkter, bostäder	1 098 253
Hyresintäkter, garage	18 000
Hyresintäkter, lokaler	301 097
Årsavgifter från medlemmar	1 450 185
Summa intäkter	<u>2 867 535</u>

Försäkringar

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

2012053003004

LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lgh-nr	Brf yta, kvm	Insats, kr	Andelstal, 70 %	Andelstal 100 %	Årsavgift (om br), kr	Årshyra 2012 (om hr), kr
364	56 m ²	1 006 625 kr	2,4768%	1,6878%	35 918 kr	66 508 kr
365	93 m ²	1 539 574 kr	4,1132%	2,8029%	59 649 kr	89 065 kr
366	56 m ²	1 006 625 kr	2,4768%	1,6878%	35 918 kr	62 063 kr
367	93 m ²	1 539 574 kr	4,1132%	2,8029%	59 649 kr	89 164 kr
368	35 m ²	704 141 kr	1,5480%	1,0549%	22 449 kr	41 078 kr
369	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	73 651 kr
370	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	72 698 kr
371	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	74 060 kr
372	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	80 126 kr
373	35 m ²	704 141 kr	1,5480%	1,0549%	22 449 kr	46 092 kr
375	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	72 834 kr
376	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	81 414 kr
377	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	81 438 kr
378	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	74 171 kr
671	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	71 992 kr
672	55 m ²	992 221 kr	2,4326%	1,6576%	35 277 kr	68 563 kr
673	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	75 879 kr
674	55 m ²	992 221 kr	2,4326%	1,6576%	35 277 kr	58 374 kr
675	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	74 320 kr
676	55 m ²	992 221 kr	2,4326%	1,6576%	35 277 kr	65 344 kr
677	55 m ²	992 221 kr	2,4326%	1,6576%	35 277 kr	58 621 kr
678	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	73 453 kr
679	55 m ²	992 221 kr	2,4326%	1,6576%	35 277 kr	68 154 kr
680	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	76 053 kr
681	55 m ²	992 221 kr	2,4326%	1,6576%	35 277 kr	59 513 kr
682	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	80 510 kr
683	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	72 772 kr
684	58 m ²	1 035 433 kr	2,5652%	1,7480%	37 201 kr	60 912 kr
685	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	79 581 kr
686	58 m ²	1 035 433 kr	2,5652%	1,7480%	37 201 kr	59 983 kr
687	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	79 878 kr
688	58 m ²	1 035 433 kr	2,5652%	1,7480%	37 201 kr	59 983 kr
689	58 m ²	1 035 433 kr	2,5652%	1,7480%	37 201 kr	61 011 kr
690	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	72 809 kr
691	58 m ²	1 035 433 kr	2,5652%	1,7480%	37 201 kr	60 862 kr
692	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	73 527 kr
693	58 m ²	1 035 433 kr	2,5652%	1,7480%	37 201 kr	68 724 kr
694	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	72 908 kr
695	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	75 731 kr
696	58 m ²	1 035 433 kr	2,5652%	1,7480%	37 201 kr	60 602 kr
697	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	75 855 kr
698	58 m ²	1 035 433 kr	2,5652%	1,7480%	37 201 kr	60 577 kr
699	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	81 500 kr

700	58 m ²	1 035 433 kr	2,5652%	1,7480%	37 201 kr	60 577 kr
701	58 m ²	1 035 433 kr	2,5652%	1,7480%	37 201 kr	60 441 kr
702	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	81 116 kr
703	58 m ²	1 035 433 kr	2,5652%	1,7480%	37 201 kr	62 979 kr
704	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	83 704 kr
705	58 m ²	1 035 433 kr	2,5652%	1,7480%	37 201 kr	60 577 kr
706	74 m ²	1 265 898 kr	3,2729%	2,2303%	47 463 kr	80 460 kr
	3 318 m ²	57 792 554 kr		100%	2 128 135 kr	3 502 205 kr

Lägenhetsytorna är uppgivna av säljaren och ej kontrollerade.

I enligt med vad som föreskrivs i föreningens stadgar ska årsavgifterna fördelas efter andelstal/fördelningstal. Andelstalet baseras på yta.

Lokaler och garage

Adress	Typ	Yta	Hyra 2012
Oppundav 2-4	Lager	12	7 935
Oppundav 2-4	Lager	13	7 386
Oppundav 2-4	Butik	315	Outhyrt
Oppundav 4	Butik	38	36 660
Oppundav 4	Lager	17	7 245
Oppundav 4	Restaurang	70	60 606
Oppundav 4	Butik	23	24 256
Oppundav 4	Lager	10	5 574
Oppundav 6	Butik	38	36 540
Oppundav 6	Kontor	70	69 300
Selebovägen 11	Kontor	77	44 240
Selebovägen 13	Lager	12	2 384
Selebovägen 3	Lager	10	5 574
Selebovägen 9	Lager	11	Outhyrt
		716	307 700
Garage	3 st		18 000
			<u>301 444</u>

Ekonomisk prognos/känslighetsanalys

	År 1 2012	År 2 2013	År 3 2014	År 4 2015	År 5 2016	År 6 2017	År 7 2018	År 8 2019	År 9 2020	År 10 2021	År 11 2022
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER											
Lånebelopp	25 324 750 kr	25 024 750 kr	25 024 750 kr	23 174 750 kr	23 174 750 kr	22 474 750 kr	22 474 750 kr	20 624 750 kr	20 624 750 kr	18 774 750 kr	18 774 750 kr
Sålda lägenheter											
Kapitalkostnader	1 076 302 kr	1 053 552 kr	1 063 552 kr	1 042 864 kr	1 042 864 kr	1 067 551 kr	1 067 551 kr	1 031 238 kr	1 031 238 kr	1 032 611 kr	1 032 611 kr
Räntor	1 420 000 kr	1 449 400 kr	1 477 368 kr	1 506 915 kr	1 537 054 kr	1 567 795 kr	1 599 151 kr	1 631 134 kr	1 663 755 kr	1 697 031 kr	1 730 972 kr
Driftkostnader	43 853 kr	44 730 kr	45 625 kr	46 537 kr	47 468 kr	48 417 kr	49 386 kr	50 373 kr	51 381 kr	52 408 kr	53 457 kr
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll	106 480 kr	108 610 kr	110 782 kr	112 987 kr	115 257 kr	117 583 kr	119 914 kr	122 312 kr	124 758 kr	127 253 kr	129 799 kr
Övriga kostnader	220 900 kr	220 900 kr	220 900 kr	220 900 kr	220 900 kr	220 900 kr	220 900 kr	220 900 kr	220 900 kr	220 900 kr	270 000 kr
Fasighetskost											
Tomtråksavgift	1 098 253	1 050 218	1 071 222	1 022 647	1 043 100	993 962	1 013 841	964 118	983 400	933 068	951 729
	301 097	307 119	313 261	319 527	325 917	332 435	339 054	345 866	352 783	359 839	367 036
	18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	20 271	20 676	21 090	21 512	21 942
Årsavgifter medlemmar	1 450 185	1 510 495	1 515 015	1 568 989	1 575 042	1 675 955	1 663 705	1 725 297	1 783 860	1 864 886	1 876 131
Årsavgift kr/kvm	641 kr/m ²	649 kr/m ²	651 kr/m ²	656 kr/m ²	658 kr/m ²	682 kr/m ²	685 kr/m ²	693 kr/m ²	706 kr/m ²	720 kr/m ²	724 kr/m ²
Månadsavgift för genomsnittslägenhet 66 kvm	3 528 kr/mån	3 570 kr/mån	3 581 kr/mån	3 606 kr/mån	3 620 kr/mån	3 749 kr/mån	3 766 kr/mån	3 788 kr/mån	3 886 kr/mån	3 959 kr/mån	3 983 kr/mån
Dispositionsfond	2 000 000 kr	1 550 000 kr	3 684 208 kr	3 730 745 kr	3 778 213 kr	4 976 630 kr	5 026 016 kr	5 076 389 kr	5 127 770 kr	5 180 178 kr	5 233 635 kr
Ack dispositionsfond + avsättning underhåll	2 043 853 kr	3 638 583 kr									
Bostadsränta	2 261,0 m ²	2 327,0 m ²	2 327,0 m ²	2 383,0 m ²	2 383,0 m ²	2 459,0 m ²	2 459,0 m ²	2 525,0 m ²	2 525,0 m ²	2 591,0 m ²	2 591,0 m ²
Antagen genomsnittsränta enl ekon plan	4,25%	4,25%	4,25%	4,50%	4,50%	4,75%	4,75%	5,00%	5,00%	5,50%	5,50%
Inflationsantagande/Hyresutveckling	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Fastigheten förväns 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.

Intäkter från den andra sålda lägenheten är 4 gård endast till amortering av lån. Intäkter av föreningens tredje sålda lägenhet är 6 gård i dispositionsfonden och uppfyller därmed konstruktionsbehovet inom 10-år enligt teknisk besiktning.

Vi har räknat med en snitt lägenhet om 66 kvm och försäljningspris 30 000/kvm. Försäljningskostnader om 130 000 kr.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Förändring av årsavgiften kan komma att ske vid behov.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Känslighetsanalys											
År											
Dagens inflationnivå och dagens genomsnittsräntnivå	1 450 185 kr	1 510 495 kr	1 515 015 kr	1 568 939 kr	1 575 042 kr	1 675 955 kr	1 683 705 kr	1 725 297 kr	1 783 860 kr	1 864 886 kr	1 876 131 kr
Årsavgifter om:											
Dagens inflationnivå och											
Dagens genomsnittsräntnivå +1%	1 703 432 kr	1 760 742 kr	1 765 263 kr	1 800 686 kr	1 805 790 kr	1 900 702 kr	1 908 452 kr	1 931 544 kr	1 980 107 kr	2 052 633 kr	2 063 879 kr
Dagens genomsnittsräntnivå +2%	1 956 860 kr	2 010 990 kr	2 015 510 kr	2 032 434 kr	2 038 537 kr	2 125 450 kr	2 133 200 kr	2 137 792 kr	2 196 355 kr	2 240 381 kr	2 251 626 kr
Dagens genomsnittsräntnivå -1%	1 196 937 kr	1 260 247 kr	1 264 768 kr	1 337 191 kr	1 343 295 kr	1 451 207 kr	1 458 957 kr	1 519 049 kr	1 577 612 kr	1 677 138 kr	1 688 384 kr
Dagens räntnivå och											
Dagens inflationnivå +1%	1 450 185 kr	1 512 024 kr	1 518 652 kr	1 575 195 kr	1 584 538 kr	1 688 849 kr	1 700 861 kr	1 746 920 kr	1 810 863 kr	1 897 526 kr	1 915 373 kr
Dagens inflationnivå -1%	1 450 185 kr	1 508 965 kr	1 511 210 kr	1 562 789 kr	1 566 780 kr	1 663 487 kr	1 667 237 kr	1 704 712 kr	1 758 336 kr	1 864 282 kr	1 839 599 kr

2012053003007

SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

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 andelstal/fördelningstal kommer att bära sin del av föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

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

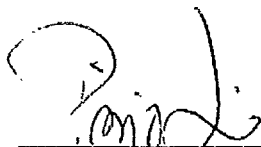
I de fall verksamheten initialt ej uppgår till 60 % kan föreningen skattemässigt bli ett s.k. ökta bostadsföretag.


Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet. Utöver årsavgift skall medlemmarna betala hushållsel.

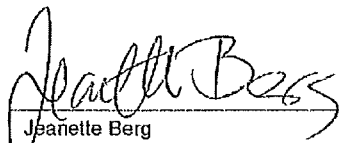
I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

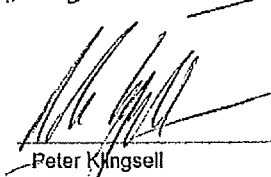
Enskede den 30/4 2012

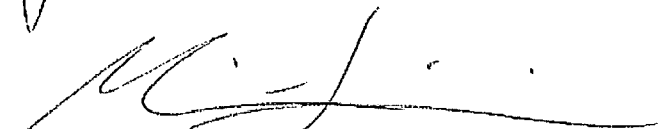
Bostadsrättsföreningen Råmärket 3

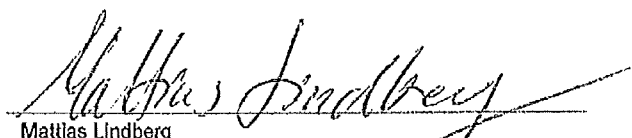

Pirjo Sivula


Lars Danielsson


Jeanette Berg


Peter Klingsell


Michaela Lingselius


Mattias Lindberg

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsförening Råmärket 3, org. nr 769622-8001 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning 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, registreringsbevis, teknisk besiktningstillstånd, hyreslistor, lokalhyresgästkontrakt samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

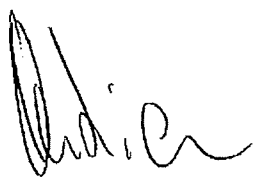
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningssprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är initialt beräknad till 4,25 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen. Vi har särskilt noterat årsavgiftens påverkan av ett högre ränteläge.

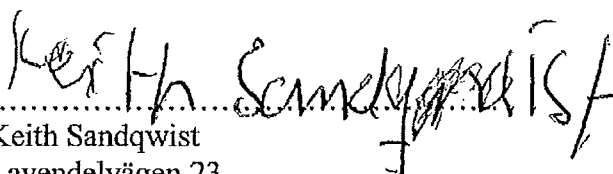
Vi erinrar om styrelsens skyldighet att enligt bostadsrättslagens 3 kap 4§, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats 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 2012-05-03



.....
Ole Lien
Allhelgonagatan 7
118 58 STOCKHOLM



.....
Keith Sandqwist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

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