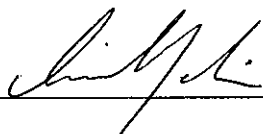




Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2010-08-23



Linda Melin

Ekonomisk plan för Brf Östermalmstorg 5

Sibyllegatan 27, 29, Östermalmstorg 5, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5, 114 42 Stockholm, org nr:769603-4581.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av tomträtten och byggnaden
- C. Beräknade kostnader för föreningens tomträttsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare
- Protokoll från teknisk besiktning

Registrerades av Bolagsverket 2010-05-18

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 med org. nr: 769603-4581 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 8e oktober 1998 har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen har fått ett erbjudande av Familjebostäder att förvärva tomträtten Krejaren 19. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämman beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för förvärvet av tomträtten på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutliga kostnaden för tomträttsförvärvet med tillägg för eventuella vakanta lägenheter. I de fall vakanta lägenheter förekommer vid tillträdet kommer Familjebostäder debitera ett tillägg motsvarande 75% av övervärdet för dessa lägenheter. Detta innebär att föreningens netto ej belastas trots att även lagfartskostnaden stiger.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Driftavsättningarna för el, vatten och värme bygger på avstämda uppgifter från respektive leverantör. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle sjunka, tillåter detta en större lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda tomträtten senast under kvartal 4 år 2010 och per detta datum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde. Samtliga lägenheter är för närvarande uthyrda. En lägenhet med nr 120503393 är uppsagd för avflytt av fastighetsägaren. Ärendet är tvistigt och lägenheten kommer att upplåtas med bostadsrätt efter det att tvisten avgjorts.

Föreningen innefattar tomträtten Krejaren 19.

På tomträtten finns ett flerfamiljshus byggt i vinkel. Byggnaden inrymmer totalt 44 bostadslägenheter, 1 restauranglokal, 9 kontorslokaler, 8 butiker, 1 antennplats samt 4 lagerutrymmen och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Alla lokaler är för närvarande uthyrda.

Denna ekonomiska plan är upprättad med utgångspunkt att bostadsrättsföreningen är att betrakta som ett sk. oäkta bostadsföretag. Föreningen beskattas utifrån vinst med skattesatsen 26,3 %. Samtliga intäkter skall tas upp och samtliga kostnader som hör till verksamheten blir avdragsgilla. Som intäkt skall föreningen till beskattning, förutom faktiska intäkter som exempelvis årsavgifter, även ta upp en fiktiv intäkt under "skattemässiga justeringar" i form av mellanskillnaden mellan 90 % av brukshyran och årsavgiften för samtliga bostadsrättslägenheter.

Denna ekonomiska plan är upprättad med utgångspunkt att föreningen ej skall gå med vinst.

Vi har i planen räknat med att föreningen skattemässiga justering uppgår till $0,90 * 1256 \text{ kr/m}^2 - 509 \text{ kr/m}^2$ multiplicerat med 2893 m^2 vilket medför en skattemässig justering om ca 1 796 tkr. Planen upptar vidare en avskrivning (2 %) om ca 1 689 tkr vilket resulterar i att skatt utgår om ca 38 000 kr/år.

I samband med överlåtelse av bostadsrätt i oäkta bostadsföretag beskattas säljaren för hela reavinsten. Idag är skattesatsen 30 %. Uppskov för reavinst medges ej. Köpare av bostadsrätt i oäkta bostadsföretag beviljas ej uppskov för eventuell tidigare reavinst varför marknadsvärdet för bostadsrätter i oäkta bostadsföretag kan vara lägre än bostadsrätter i privatbostadsföretag ("äkta bostadsrättsförening").

En medlem i oäkta bostadsföretag blir förmånsbeskattad för skillnaden mellan årsavgift och den marknadsmässiga hyran för lägenheten minskad med 10 % (som marknadsmässig hyra kan tillämpas den tidigare hyran för lägenheten). Avdrag får göras för lättnadsbeloppet som baseras på insatsen * 70 % * referensräntan (utgången av november månad året före beskattningsåret.). Beskattningen sker i samband med deklaration (bilaga K12) genom intäkt av kapital (grundskattesats 30 %). Enligt beräkningar som ligger till grund för denna ekonomiska plan påförs medlemmarna en uttagsbeskattning om ca 845 kr per månad för en genomsnittslägenhet om ca 68 kvm.

Tomträtten är registrerad för mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler. Nuvarande förvaltning nyttjar en momsgrad om ca 32,5 procent. För föreningen innebär detta att avdrag avseende driftmoms kan göras motsvarande 32,5 procent av erlagd driftmoms. I planen är avdraget upptaget till 90 000 kr.

Tomträttsavgälden uppgår till 1.100.000 kr per år vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Nuvarande avgäldsperiod går ut per 2013-01-01. I den ekonomiska planen uppskattas den nya tomträttsavgälden uppgå till ca 1.400.000 kr per år för nästkommande avgäldsperiod. Den nya avgäldsnivån är uppskattad och kan komma att justeras i samband med att ny avgäldsnivå sätts av markägaren.

I den ekonomiska planen redogöres under avsnitt C. för tomträttens taxeringsvärde. I samband med den förenklade fastighetstaxeringen år 2010 kommer taxeringsvärdet att stiga varför beräkningarna avseende fastighetsskatt och fondering för yttre fond i denna ekonomiska plan baseras på ett uppskattat taxeringsvärde om 146 Mkr.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

B. Beskrivning av tomträtten och byggnaden

Fastighetsbeteckning: Krejaren 19
Adress: Sibyllegatan 27, 29 och Östermalmstorg 5
114 42 Stockholm

Tomtens areal: 1 136 kvm

Bostadsarea: 3 000 kvm (44 lgh)
Lokalarea: 2 041 kvm (23 enheter)
5 041 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Byggnad

Byggnadstyp Tomträtten är bebyggd med ett flerbostadshyreshus, uppfört ca 1926. Byggnaden består av ett gathus i vinkel med entréer mot Sibyllegatan och Östermalmstorg och inrymmer 6 våningsplan jämte gatuplan, källare och vind (Sibylleg. 29). Byggnaden är genomgripande renoverad och påbyggd med 2 st plan innefattandes bostadslägenheter omkring år 1993.

Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Vattenburen fjärrvärme. Värmecentralen är belägen i källaren.

Ventilation: Bostäderna har mekanisk frånluftsventilation med fläktenheter på taket/vinden, frånluftsventiler i badrum, wc:ar och kök. Tilluft via springventiler i fönster.
Lokalerna har i huvudsak egen mekanisk till- och frånluft.

El: Huvudelcentralen är belägen i källarplan samt elmätarna är belägna i källarplan. Elinstallationerna i byggnaden och lägenheterna är av blandad ålder.

Vattenmätare: Vattenmätare finns i källarplan.

Soppantering: Sopnedkast på gården anslutet till sopsäcksväxlare. Grovsoprum både för lokaler och bostäder.

Hiss: Byggnaden innefattar 2 st linhissar för 4 personer alt. 320 kg.

Installationer: Tomträtten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för fjärrvärme, el och VA.

Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Tvättstugan, belägen i markplan och innefattar 4 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 2 torkskåp, 2 manglar. Klinker på golv och målade väggar samt målat tak.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Servitutsavtal är under framtagande med hänsyn till ombyggnationerna på Östermalmstorg och kommer att reglera grannfastighetens rätt att utnyttja utrymmen och mark på Krejaren 19 för lastning och lossning, bortforsling av avfall samt nödutrymning.

Befintliga servitut

Servitut Fasadfönster, 2006-02-23, akt 5686.

Servitut Fjärrvärmeledning, 2007-05-03, akt 11394.

Fasadfönster, last, avtalsservitut, 0180IM-06/5686.1

Fjärrvärmeledning, last, avtalsservitut, 0180IM-07/11394.1

Tomträtten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Planbestämmelser

Tomtindelning: Krejaren t 18-19, 1926-10-08, 0180-UTL197P265.

För fastigheten gäller stadsplan Kv. krejaren, 1937-07-23, 0180-1873, arkivplats A4, 0180 E57/1937.

Tomt

Tomträtt om 1 136 kvm.

Tomträttsavgälden uppgår till 1 100 000 kr och löper t.o.m. 2013-01-01.

Byggnadsdisposition

Källare:	Inrymmer el- och fjärrvärmecentral, vattenmätare, butikslokaler/lager, cykelutrymme, fastighetsskötarytrumme samt garagedfart.
Entréplan:	Bostadsentréer samt lokaler och butiker i entréplan med adresserna Sibyllegatan 29 samt Östermalmstorg 5.
Våningsplan 1-2:	Inrymmer lokaler samt bostadslägenheter.
Våningsplan 3-6:	Inrymmer bostadslägenheter.
Vind:	Lägenhetsförråd.

Teknisk beskrivning

Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.
Ytterväggar:	Tegel och regelverk som bärande stomme.
Stomme:	Tegel, betong samt regelverk.
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på stålbalkar respektive armerad betong.
Yttertak:	Falsad plåt.
Fasadbehandling:	Naturstenssockel, natursten i bottenvåning mot gata, samt puts i våningsplanen mot gata och gård.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar eller 3-glas träfönster i de övre våningsplanen. Lokalfönster i bottenplan med aluminiumbeklädnad eller med träbåge.
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, överbetong, tätskikt, ytskikt. Lanterniner.
Uppvärmning:	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation:	Bostäderna har mekanisk frånluftsventilation med fläkt på taket. Tilluft via springventiler i fönster. Frånluftsventiler i badrum, wc:ar och kök. Lokalerna har i huvudsak egen mekanisk till- och frånluft. Obligatorisk Ventilations Kontroll besiktning är genomförd och godkänd för bostäder t.o.m. 2010. För lokalerna finns ett flertal olika system med varierande löptid. Vissa lokaler saknar godkänd OVK.

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna i vindsplan.

Kortfattad rumsbeskrivning

- Allmänt: Skicket på lägenheterna i varierande skick med prägel av ombyggnadsåret omkring år 1993. Lägenheterna har linoleummatta alt. parkett i hall och parkett alt. trägolv i vardagsrum. Väggarna är målade eller tapetserade.
- Köksinredningar: Plastmatta alt. trä på golv i köket. Köksutrustningen består generellt av elspis, kolfilterfläktar i vissa lägenheter, kyl och frys. Vitvaror och skåpinredning av blandad årgång.
- Badrum/duschrum: Plastmatta på golv, kakel på vägg till överkant av dörrfoder, målade tak eller undertak, badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiatorer. Avvikelser i utförande förekommer.

Försäkringar

Tomträtten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes 17 februari 2010 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för renovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till 3 020 000 kr. En avsättning till reparationsfonden på 4 000 000 kr görs direkt vid anskaffningen av tomträtten.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.

C. Beräknade kostnader för föreningens tomträtt

<u>Anskaffningskostnader för fastigheten</u>		
Köpeskilling för tomträtten		175 000 000 kr
Lagfart	1,5%	2 625 000 kr
Pantbrev	2%	1 604 000 kr *
Ombildningskostnad		812 500 kr
Reservavsättning till reparationsfond		<u>4 000 000 kr</u>
Totala anskaffningskostnader:		184 041 500 kr
		184 041 500 kr**
*Pantbrev finns upptagna upp till 1.200 tkr. Föreningen kommer att få betala Fambo för uttagna pantbrev		
** Utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens tomträtt.		
<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt / kommunal bostadsavgift 2010</u>		
Taxeringsvärde (nuvarande)		
Bostäder	69 000 000 kr	
Lokaler	<u>51 000 000 kr</u>	
Totalt	120 000 000 kr	
<u>Taxeringsvärde (berknat omtax 2010)</u>		
Bostäder	84 000 000 kr	56 188 kr kommunal bostadsavgift
Lokaler	<u>62 000 000 kr</u>	1,0% <u>620 000 kr</u> fastighetsskatt
Totalt	146 000 000 kr	676 188 kr

D. Finansieringsplan

<u>Nya lån*</u>						
Grundlån (100% uppslutning)		xxbanken		76 377 223 kr		
Tillkommer finansiering uteblivna insatser		xxbanken		<u>3 778 746 kr</u>		
				80 155 968 kr		
<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>	
Banken xxx	20 038 992 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	2,85%	
Banken xxx	20 038 992 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,25%	
Banken xxx	20 038 992 kr	Pantbrev	5 år	5 år	4,25%	
Banken xxx	<u>20 038 992 kr</u>	Pantbrev	10 år	10 år	5,00%	
	80 155 968 kr					
<u>Summa lån</u>						80 155 968 kr
Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*				107 664 278 kr		
Avgår kvarblivande hyresrätter				<u>- 3 778 746 kr</u>		
				103 885 532 kr		
<u>Summa insatser</u>						<u>103 885 532 kr</u>
Totala skulder och eget kapital						184 041 500 kr
* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.						

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	
Räntor	3 075 985 kr
Amortering	- kr
Avgår i räntebidrag	- kr
Finansieringsnetto	3 075 985 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall	
Ekonomisk förvaltning	125 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	150 000 kr
Elförbrukning	150 000 kr
Vattenförbrukning	110 000 kr
Uppvärmning	525 000 kr
Sophämtning	80 000 kr
Städning	100 000 kr
Kabel tv	20 000 kr
Försäkring	50 000 kr
	1 310 000 kr

Avsättning för underhåll	
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (0,3 % av fastighetens taxeringsvärde)	438 000 kr
Övriga avsättningar	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
Övriga kostnader	
Tomträttsavgäld	1 400 000 kr
Fastighetsskatt	676 188 kr
Statlig inkomstskatt	39 000 kr
	2 553 188 kr

Summa kostnader 6 939 173 kr

Årsavgifter	
2893 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	509 kr
	1 473 941 kr
Övriga intäkter	
Intäkter från brf's hyresrätter	131 844 kr
Hysesintäkter kommersiella lokaler	5 243 388 kr
Avdragsrätt ingående mervärdesskatt	90 000 kr
	6 939 173 kr

Summa intäkter 6 939 173 kr

G. Ekonomisk prognos år 1-11

År	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Föreningens årliga kostnader											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr	80 155 968 kr
Räntor	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr	3 075 985 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avgår räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	1 310 000 kr	1 336 200 kr	1 362 924 kr	1 390 182 kr	1 417 986 kr	1 446 346 kr	1 475 273 kr	1 504 778 kr	1 534 874 kr	1 565 571 kr	1 596 883 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	438 000 kr	446 760 kr	455 695 kr	464 809 kr	474 105 kr	483 587 kr	493 259 kr	503 124 kr	513 187 kr	523 451 kr	533 920 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Tomträttsavgäld	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr	1 400 000 kr
Fastighetsskatt	676 188 kr	689 712 kr	703 506 kr	717 576 kr	731 928 kr	746 566 kr	761 498 kr	776 727 kr	792 262 kr	808 107 kr	824 269 kr
Statlig inkomstskatt	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr	39 000 kr
Summa årliga kostnader	6 939 173 kr	6 987 657 kr	7 037 110 kr	7 087 553 kr	7 139 004 kr	7 191 485 kr	7 245 015 kr	7 299 615 kr	7 355 308 kr	7 412 114 kr	7 470 057 kr
Föreningens årliga intäkter											
Hyror hyreslägenheter	131 844 kr	134 481 kr	137 170 kr	139 914 kr	142 712 kr	145 566 kr	148 478 kr	151 447 kr	154 476 kr	157 566 kr	160 717 kr
Hyror lokaler	5 243 388 kr	5 243 388 kr	5 243 388 kr	5 400 690 kr	5 400 690 kr	5 400 690 kr	5 562 710 kr	5 562 710 kr	5 562 710 kr	5 729 592 kr	5 729 592 kr
Avdragsrätt moms	90 000 kr	105 399 kr	107 507 kr	109 658 kr	111 851 kr	114 088 kr	116 370 kr	118 697 kr	121 071 kr	123 492 kr	125 962 kr
Årsavgifter medlemmar	1 473 941 kr	1 504 389 kr	1 549 045 kr	1 437 292 kr	1 483 752 kr	1 531 141 kr	1 417 457 kr	1 466 761 kr	1 517 050 kr	1 401 465 kr	1 453 786 kr
Summa årliga intäkter	6 939 173 kr	6 987 657 kr	7 037 110 kr	7 087 553 kr	7 139 004 kr	7 191 485 kr	7 245 015 kr	7 299 615 kr	7 355 308 kr	7 412 114 kr	7 470 057 kr
Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,84%											
Inflationsantagande 2,00% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.											
Hyresförhandlingar bostadslägenheter 2,00% Årligen											
Hyresförhandlingar kommersiella lokaler, garage och parker 3,00% Vart tredje år											

I prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge ca 13 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden. Prognosen tar ej hänsyn till eventuell årlig skatt som kan uppstå i samband med att kommersiella intäkter ökar och årsavgifter minskar.

H. Käslighetsanalys

Ar	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Aravgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntenä	1 473 941 kr	1 504 389 kr	1 549 045 kr	1 437 292 kr	1 483 752 kr	1 531 141 kr	1 417 457 kr	1 466 761 kr	1 517 050 kr	1 401 465 kr	1 453 786 kr
<u>Aravgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntenä + 1 %	2 275 501 kr	2 305 948 kr	2 350 604 kr	2 238 852 kr	2 285 311 kr	2 332 701 kr	2 219 017 kr	2 268 320 kr	2 318 610 kr	2 203 024 kr	2 255 346 kr
2. Dagens genomsnittsräntenä - 1 %	672 382 kr	702 829 kr	747 485 kr	635 732 kr	682 192 kr	729 581 kr	615 897 kr	665 201 kr	715 491 kr	599 905 kr	652 226 kr
Dagens räntenä och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	1 473 941 kr	1 528 631 kr	1 598 740 kr	1 513 700 kr	1 588 178 kr	1 664 940 kr	1 582 035 kr	1 663 576 kr	1 747 617 kr	1 667 351 kr	1 756 620 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	1 473 941 kr	1 480 147 kr	1 499 834 kr	1 362 367 kr	1 382 352 kr	1 402 487 kr	1 260 752 kr	1 281 188 kr	1 301 776 kr	1 155 634 kr	1 176 526 kr

Dagens genomsnittsräntenä 3,84%

Dagens inflationsnivå 2,00%

I. Särskilda förhållanden

Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5:s förvärv av tomträtten Krejaren 19, Stockholm. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av tomträtten med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Ytorna har erhållits från hyresvärden och det är inte säkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått ifrån att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.

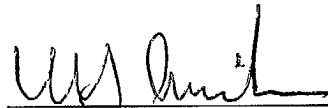
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående tomträtten och byggnadernas utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm den 26 april 2010

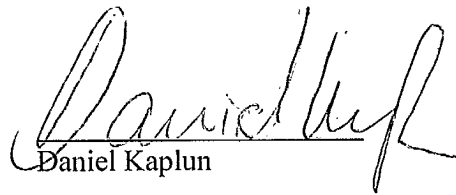
Bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5



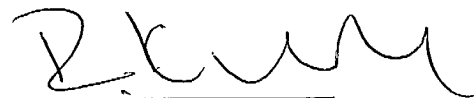
Pär Rahm



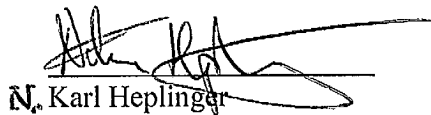
Ulf Arvidsson



Daniel Kaplun



Robert Kull



N. Karl Heplingar

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 §, granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Östermalmstorg 5 (org nr 769603-4581 med säte i Stockholm) får härmed avge följande intyg.

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

De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar (registreringsbevis för bostadsrättsföreningen, föreningsstadgar, utdrag från fastighetsdataregistret samt teknisk besiktningsrapport) och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har inte vidtagit en jämförelse av uppgivna hyresnivåer, med de avtal säljaren träffat och som föreningen övertar. Vi vill påpeka att lokalhyrorna kan komma att förändras i framtiden och att det alltid finns en viss risk för hyresbortfall när hyresgäster flyttar och när hyresmarknaden förändras.

Finansieringen förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Genomsnittsräntan i planen uppgår till 3,84 % vilket motsvarar en bindningstid av ca 3 år. Lån med korta löptider får anses innebära en stor mån av osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av tomträtten, byggnaden eller lägenheterna, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll avseende föreliggande underhållsbehov. Vi noterar att föreningen reserverat medel i en fond för underhållskostnader som väl täcker de observerade bristerna.

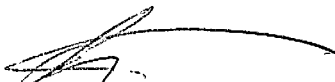
Vi noterar att huvudparten av de till vilka bostadsrätter skall upplåtas, enligt styrelsen, redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräckliga kunskaper om lägenheternas förutsättningar. Vi noterar vidare att de i planen uppgivna lägenhetsytorna härrör från uppgifter från fastighetsägaren och inte baserats på uppmätningar enligt dagens norm.

Föreningen kommer att skattemässigt bedömas som ett sk oäkta bostadsföretag, vilket uppges i planen. Intygsgivarna vill i detta sammanhang påpeka att föreningens skattenatur har både inverkan på föreningens och den enskilde medlemmens beskattning genom uttagsbeskattning i föreningen och förmånsbeskattning av medlemmen. Det uträkningar rörande skatteuttag som redovisas i planen synes vara riktiga med gjorda antaganden.

I föreningen finns 44 bostadslägenheter och 23 lokaler. Av dessa kommer 41 bostadslägenheter att upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet. Övriga bostäder och lokaler kommer att fortsätta att upplåtas med hyresrätt. Föreningens hus består av en byggnad varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

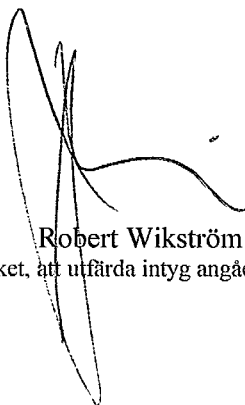
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Uppsala den 27 april 2010



Lennart Fällström

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



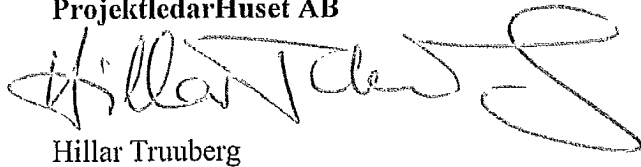
Robert Wikström

Stockholm Krejaren 19

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

Stockholm 2 mars 2010

ProjektledarHuset AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hillar Truuberg', written over a horizontal line.

Hillar Truuberg

Stockholm Krejaren 19 - Besiktningens utlåtande

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 Krejaren 19 genom Öhlin & Fellingner Fastigheter AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 17 februari 2010 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 3 lägenheter, 1 hyreslokal samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det snöfall samt ca - 2 grader C. Gårdsbjälklaget, yttertaket och takterrasserna var beklädda med ett djupt snötäcke vid besiktningstillfället.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, genom ritningsstudier samt genom ett tekniskt utlåtande över gårdsbjälklaget upprättat av Tyréns.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Ulf Arvidsson, boende
- Nils Trobäcker, boende
- Per Rahm, boende
- Emil Dimitrov, Familjebostäder (del av tid)
- Daniel Albrektson, Öhlin & Fellingner
- Carl Johansson, Öhlin & Fellingner
- Mattias Åkerlund, Öhlin & Fellingner
- Hillar Truuberg, Projektledarhuset, besiktningensman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Stockholm Krejaren 19	
Adress:	Sibyllegatan 27-29, Östermalmstorg 5	
Kommun:	Stockholm	
Nuvarande tomträttshavare:	AB Familjebostäder	
Ägandeform:	Tomträtt	
Areal:	1 136 m ²	
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät	
Byggnad:	Hyreshus med byggnad innehållande källare, bottenvåning och 5-6 våningar samt vind med bostäder och lokaler, typkod 321	
Byggnadsår:	ca 1926	
Tillbyggnadsår:	1993	
Areor:	Bostäder	3 000 m ²
	Lokaler	2 032 m ²
	Totalt	5 032 m ²
Standard:	Modern	
Källare:	Driftsutrymmen, tvättstuga, förråd, lokaler	
Bottenvåning:	Bostadsentréer, lokaler, driftsutrymmen	
Övr våningsplan:	Bostäder, lokaler	
Vindsplan:	Förråd, hissmaskinrum, fläktrum	
Undergrund:	Berg. Byggnaden är underbyggd med tunnelbane-entréhall.	
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg.	
Stomme:	Tegel, betong, regelverk	
Ytterväggar:	Tegel och regelverk som bärande stomme.	

Bjälklag:	Konstruktionsbetong på stålbalkar, respektive armerad betong.
Yttertak:	Falsad plåt.
Fasad:	Naturstenssockel, natursten i bottenvåning mot gata, puts i våningsplanen mot gata och gård.
Terrassbjälklag:	Konstruktionsbetong, värmeisolering, överbetong, tätskikt, ytskikt. Lanterniner.
Fönster:	2-glas träfönster med kopplade bågar eller 3-glas träfönster (2+1) i de övre våningsplanen. Lokalfönster i bottenplan med aluminiumbeklädnad eller med träbåge.
Trapphus / entréer:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Handledare.
Entréportar:	Lackat trä med glasinslag. Kodlås. Porttelefon.
Övriga dörrar:	Ståldörrar till källare. Lgh-dörrar av trä eller av säkerhetstyp. Lokalentréer av aluminium eller trä.
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade.
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Parkett eller trä i vardagsrum Parkett, trä eller linoleum i övriga rum. Linoleum eller trä i kök. Avvikelse förekommer.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kyl- och frys eller bara kyl, skåpsinredning av blandad ålder. Vitvaror av blandad ålder. DM i några. Kolfilterfläktar i några. Avvikelse förekommer.
Badrum / duschrumbadrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg till överkant dörrfoder, målade tak eller undertak, badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Vattenradiatorer. Avvikelse i utförande förekommer.
Tvättstuga:	4 TM, 2 TT, 2 TS, 2 M. Klinkergolv, målade väggar och tak. Maskinpark av blandad ålder.

- Värmeproduktion:** Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeundercentral i huvudsak från 1993.
- Värmedistribution:** Vattenradiatorer i huvudsak från byggnads- och tillbyggnadsåret. Radiatorventiler från 1990-tal. Stamregleringsventiler i huvudsak från ca 1993.
- Ventilation:** Bostäder: Mekanisk frånluft med fläktenheter installerade 1993. Frånluftsventiler i badrum, wc:ar och kök.
- Lokaler: Varierande ventilationslösningar. Eget underhållsansvar för vissa.
- Elinstallationer:** Elinstallationer av blandad ålder. Servis samt vissa huvudledning till lägenheter från ca 1965. Serviscentral, fastighetscentraler, installationer i gemensamma utrymmen och vissa lägenheter utbytta ca 1965 eller ca 1993. Installationer inom lokaler av varierande ålder (eget underhållsansvar).
- Sprinkler:** I fastigheten finns en sprinklercentral. Sannolikt betjänar sprinklerenheten inte lokaler inom byggnaden. Oklart underhållsansvar.
- Hiss:** 2 linhissar för 4 personer, 320 kg. Hissarna är godkänd och besiktigade till januari 2011. Hissarna är inte säkerhetsanpassade.
- Sopphantering:** Sopnedkast på gården anslutet till sopsäcksväxlare. Grovsoprum för både lokaler och bostäder.
- Tomt / mark:** Hårdgjorda underbyggda ytor. Planteringar i lådor.
- Allmänt:** Byggnad ursprungligen uppförd 1926. Ca 1965 underbyggdes huset med tunnelbana. De två översta våningarna är tillbyggda 1993. Byggnaden är totalt sett i normalt skick.
- Omfattande byggnadsarbeten pågår i grannfastigheten.
- På översta bostadsvåningsplanet är det enligt uppgift mycket varmt sommartid. Detta beror sannolikt på begränsad isolering i taket.

OVK-status: Godkänd OVK med giltighetstid till 2010 finns för bostäderna. För lokalerna finns ett flertal olika system med varierande löptid. Vissa av dessa har eget underhålls- och OVK-ansvar.

Energideklaration: Utförd.

Radon: Utfall av radonmätningar ej redovisade.



5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning / Terrassbjälklag

Grundlagt med grundmurar av betong direkt till berg. Inga fuktgenomslag noterades i tillgängliga delar av källarytterväggar. Ingen fuktluft i källaren.

Terrassbjälklagets tätskikt har enligt uppgift lagts om och är enligt en särskild utförd utredning i tillfredsställande skick. Samtidigt har även dagvattenbrunnar mm bytts ut. Bjälklaget var vid besiktningstidpunkten snötäckt och kunde därför inte okulärbesiktigas. Underliggande teaterlokal var inte tillgänglig vid besiktningstillfället.

Planteringar i lådor.

5.1b Stomme

Normal sprickbildning i bärande bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar mm. Däremot har det uppstått sprickor i icke bärande konstruktioner som med all sannolikhet är hänförliga till de byggarbeten som pågår i grannfastigheten. Generellt inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Gatufasader: Putsade fasader i normalt skick. Fasaden bedöms vara omputsad ca 1993. Generellt mer än 10 år till nästa putsåtgärd. Sockel och bottenvåning i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Gårdsfasader: Sannolikt omputsat samtidigt med gatufasaden. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på mer än 10 år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med falsad plåt. Taket är omlagt 1993 och generellt i tillfredsställande skick. I anslutning till någon takkupa har enligt uppgift läckage förekommit, men också åtgärdats. Det bedöms att plåtinklädnaden runt takkuporna generellt behöver ses över / justeras. Vidhäftningsbrott förekommer mellan färgen och den galvaniserade plåten. Ommålning av plåten bedöms behöva utföras om ca 6-7 år, åtminstone för takdelar mot syd och väst.

Takavvattning mm bedöms vara i tillfredsställande skick.

5.1e Fönster

Bostäder:

2- eller 3-glasfönster på kopplade träbågar. Fönstren är genomgående i nära förestående behov av ommålning / renovering.

Lokalfönster:

Aluminium eller träfönster i tillfredsställande skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Gemensamma utrymmen

Entrépartier:

Entrépartier av lackat trä med glas i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Trapphus:

Golv, väggar och tak i normalt skick. Lite färgsläpp finns i tak på några platser. Inget tekniskt akut åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Maskinpark av blandad ålder. 2 TT och 2 TS från ca 1993 i behov av utbyte. Tvättmaskiner från 2009 med lång återstående teknisk livslängd.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget byggtekniskt åtgärdsbehov.

Sophantering:

Sopnedkast till sopsäcksväxlare. Växlaren är förhållandevis gammal. När funktionen upphör rekommenderas ett sophanteringssystem med behållare.

Lägenhetsförråd, övriga förråd:

I normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

3 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna har en likartad grundstandard.

Badrummen har genomgående renoverats ca 1993. Likaså har elinstallationerna i lägenheterna bytts ut ungefär samtidigt.

I de lägenheter som finns på översta våningsplanet blir det enligt uppgift mycket varmt på sommaren. Detta beror sannolikt på otillräcklig isolering i sneddelen av yttertaket. Även vid en kompletterad isolering kommer innetemperaturerna bli höga sommartid om kylenheter inte installeras.

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 3-4 000:- per lägenhet.

5.1h Lokaler

För lokalerna gäller generellt eget inre underhållsansvar samt eget ansvar för verksamhetsberoende installationer.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Undercentral med värmeväxlare och annan utrustning installerad 1993 med ca 10 års återstående teknisk livslängd.

5.2b Värmedistribution

Radiatorer i normalt skick. Radiatorventiler bedöms genomgående ha bytts ut ca 1993 liksom huvuddelen av stamregleringsventilerna. Generellt är det mer än 10 års återstående teknisk livslängd på värmeinstallationerna.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Huvuddelen av avloppen har bytts ut 1993. Vissa installationer som sannolikt enbart betjänar lokaler är från byggnadsåret och i behov av utbyte inom nära framtid. Exakt omfattning av detta är mycket svårbedömd.

Tappkall- och tappvarmvatten i skick lika avloppen. Äldre delar byts parallellt med och i lika omfattning avloppen.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Mekanisk frånluft med fläktenhet från 1993 i bedömt gott skick. Tilluft: Springventiler i fönster. Generellt bedöms frånluftsfunktionen vara god i besökta lägenheter.

Lokaler:

Till- och frånluftssystem med olika systemlösningar. Vissa med eget underhållsansvar.

Godkänd OVK-besiktning finns enligt uppgift för alla system.

5.3 El-anläggning

Fastighetens elinstallationer är av blandad ålder. Huvuddelen bedöms vara utbytt ca 1965 medan de tillbyggda delarna är från 1993 liksom installationer i flertalet lägenheter. Inga ursprungliga elinstallationer bedöms finnas i fastigheten.

5.4 Hiss

2 linhissar med hissmaskiner från 1993. Styr- och reglerutrustning likaledes från 1993. Hissarna är inte säkerhetsanpassade. Då hissarna även betjänar lokaler behöver sannolikt säkerhetsanpassning utföras innan 2012.

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge februari 2010)

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

6.1 Byggnad

6.1d Tak

Målning av plåttak, ca 2016 ca 200 kkr
Avsättning för plåtjustering vid takkupor 100 kkr

6.1e Fönster / fönsterörrar

Ommålning / renovering, ca 2010 / 2011 ca 1 300 kkr

6.1f Gemensamma utrymmen

Utbyte 2 TT och 2 TS, ca 2010 110 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution

Utbyte kvarstående äldre stamregleringsventiler, ca 2011 ca 60 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Utbyte VA-stammar mm till vissa lokaler, ca 2011 bedömt 1 000 kkr
(kostnaden är mycket svårbedömd)

6.4 Hiss

Säkerhetsanpassning 2 hissar, 2011 250 kkr

Sammanfattning:

Fastighet med byggnad ursprungligen uppförd 1926 / 1927. Ca 1965 underbyggdes fastigheten med tunnelbanestation. Därefter har 2 våningsplan påbyggts 1993. I samband med tillbyggnaden har också ett stort antal övriga åtgärder både avseende väderskyddet som med utbyte av installationer. Huvudsaklig återstående teknisk brist i dagsläget är fönster med omfattande underhållsbehov samt vissa återstående äldre VA-installationer som behöver bytas ut. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Exakt omfattning avseende erforderligt utbyte av VA-installationer är mycket svårbedömd.

Eventuella skador som kan uppstå pga pågående entreprenadarbeten i grannfastigheten förutsetts åtgärdas.

Byggnaden kan anses vara i normalt skick för byggnadsåret.

