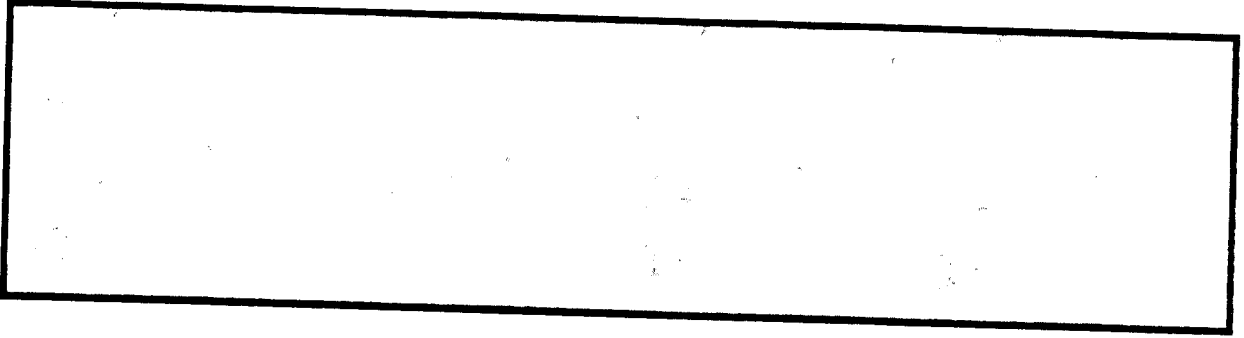


1057



EKONOMISK PLAN FÖR
Bostadsrättsföreningen

Valkyrian 7

Org. nr. 769618-3255



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens lån	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER – LIKVIDITETSBUDGET	5
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	5
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

Bilaga 1: Prognos

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALKYRIAN 7

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Valkyrian 7
Adress:	Hälsingegatan 10
Stadsdel:	Vasastaden, St Matteus församling
Kommun:	Stockholm
Markareal:	881 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i sten i våningar, varav bottenvåningen inrymmer lokaler och övriga våningsplan bostäder. Dessutom finns källare.

Byggnadsår:	1906
Ombyggnadsår:	1964
Grund:	Murar och/eller plintar på berg
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar av tegel som utvändigt är beklädda med puts, 2-glasfönster. Bjälklag över källare av betong mellan stålbeams, mellanbjälklag av trä med ovanpåliggande golvbrädor och botten av virke, fyllning av kalkgrus, därunder spräckpanel med puts på rörning. Sadeltak belagt med plåt. Byggnaden är ansluten till områdets nät för el, vatten, avlopp och fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 34 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 2 st lokaler och ett garage med 7 bilplatser.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

34 stycken bostäder med kök/kokvrå och badrum, se avsnitt 8
Summa bostadslägenhetsyta 1.740m²

Lokaler:

Butik	90 m ²
Lagerlokal	130 m ²
Total lägenhetsyta	1.929 m ²

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Normal bänk- och skåpinredning, gasspis/ elspis, kyl/frys-skåp frånluftsdon på väggen ovan spis. Golv belagda med plastmatta/linoleum.
Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc, badkar eller dusch samt frånluftsdon på väggen, tilluft via dörren. Golv belagda med klinker och väggar klädda med kakel eller ½ kakel och målade.
Golvbeläggningar övriga rum:	Parkett/linoleum i vardagsrum, plastmatta/linoleum i sovrum, plastmatta/linoleum i hall.

1.4 Gemensamma anordningar mm

2 stycken trapphus med en hiss i gathuset

1 styck tvättstuga

Fastigheten ansluten till fjärrvärmenätet och Kabel-TV

Fastigheten belastas ej av inskrivet servitut, lantmäteriförrättning pågår (tågtunnel).

Fastigheterna ingår ej i inskriven gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Vid besiktning utförd av Densia AB, 2008-03-05 konstaterades nedanstående renoveringsbehov. De erforderliga renoveringsarbetena har kostnadsuppskattats till 6 998 750 tkr inkl moms.

Yttertaken	Taken skall målas om. Läckagespår skall undersökas och åtgärdas om läckagen är pågående.
Fasader och gårdsmurar	Tvättning av fasader och lagning av lokala putssläpp och sprickor.
Fönster, portar Ytterdörrar	Fönstren bör målas om utvändigt och mellan rutorna, laga eller byta ut fuktskadade delar, montera tätningsslistor, typ textil- eller borstlist för att behålla tilluftsflödet. Justera beslag och hängning. Utvändiga dörrar och portar målas eller lackas.
Badrum och VA-stammar	Rörstammar för vatten och avlopp byts ut till överkant bottenplatta En köksstam samt avlopp under bottenplattan och dagvattenrören spolras och stickprovskontrolleras med filmning till kommunens anslutningspunkt. Rör som befins vara i dåligt skick skall bytas ut. Stambyte och badrumsrenoveringar utförs av de rörstammar och badrum, som inte åtgärdats, en stam i gathuset är utbytt och badrum renoverade. Nya ytskikt och vitvaror i badrum/duschrum, normal standard. Kök och toaletterum återställs.
Värmeinstallation	Byta ut kranar mot radiatortermostater och inreglera anläggningen.
Hiss	Hissen fungerar tillfredsställande, men bör på sikt moderniseras. Maskin och styrsystem bör bytas ut och hissorgen renoveras.
Lilla gården	Lägga ut ny gjutasfalt med falluppbyggnad mot brunnen. Montera ny brunn.
Garage	Rengöra taket med t ex blästring. Skador i betongen lagas.
Energideklaration	Utföres snarast.

För att finansiera de närmaste årens reparationer, har avsatts en fond, se avsnitt 3 nedan. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALKYRIAN 7

1.7 Taxeringsvärde

Vid senaste allmänna fastighetstaxering 2007 har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	15 000 tkr	12 800 tkr	27 800 tkr
Lokaler	336 tkr	1 861 tkr	2 197 tkr
Totalt	15 336 tkr	14 661 tkr	29 997 tkr

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 321 och värdeår 1960.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna har redan ägt rum. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt från och med föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling	49 500 000
Lagfartskostnad	449 955
Pantbrevskostnad	173 644
Dispositionsfond = Ingående Balans	7 046 750
Omkostnader	675 000

Summa 57 845 349 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

I avsnitt 1.5 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kan komma att lånefinansieras, vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALKYRIAN 7

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån 17 312 271 kr
med en genomsnittlig ränta av 3,44 % per år*.

*Föreningens bottenlån om 6 070 469 kr med en genomsnittlig ränta om 5,50% och föreningens lån för uteblivna insatser om 11 241 802 kr innefattar en säljarrevers om 6 mkr med 0% ränta under 4 år och resterande med en ränta om 5,0%, se prognos.

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 39 857 298 kr
Upplåtelseavgift för försäljning av del av råvind 675 780 kr

Finansiering av anskaffningskostnaden 57 845 349 kr

78% av samtliga bostadslägenheter förutsätts upplåtas med bostadsrätt i denna ekonomiska plan. Då samtliga hyresgäster inte kommer att teckna upplåtelse fortsätter ett antal lägenheter inledningsvis att upplåtas med hyresrätt. Föreningens avsikt är att även upplåta dessa lägenheter med bostadsrätt vid första möjliga tillfälle.

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

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

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital		<u>Kr</u>
Genomsnittsränta		
3,44% på 17 312 271 kr	per år	596 168
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader		616 949
Fastighetsskatt		59 410
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		89 991
Summa årliga kostnader		<hr/> 1 362 518

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	<u>Kr</u>
Hysesintäkter uthyrda lokaler	311 443
Hyra bostäder 20% kvarvarande hyresrätter	379 218
Årsavgifter medlemmar *	671 858

1 362 518

Kostnaden för lägenhetens förbrukning av gas, el samt hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALKYRIAN 7

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.

Lägenhet nr	Yta m ²	Andelstal %	Insats Kr	Upplåtelseavgift Kr	Årsavgift Kr/år
1	54	3,0453%	1 584 160		26 231
2	48	2,7598%	1 435 645		23 772
3	73	3,8305%	1 992 577		32 994
4	55	3,1235%	1 624 843		26 905
5	67	3,7002%	1 924 814		31 872
6	41	2,4508%	1 274 877		21 110
7	34	2,1144%	1 099 894		18 212
8	55	3,1542%	1 640 773		27 169
9	67	3,7365%	1 943 684		32 184
10	41	2,4748%	1 287 375		21 317
11	34	2,1351%	1 110 677		18 391
12	55	3,1848%	1 656 702		27 432
13	67	3,7727%	1 962 555		32 497
14	41	2,4988%	1 299 874		21 524
15	34	2,1559%	1 121 460		18 570
16	119	6,6169%	2 521 815	675 780	56 995
17	67	3,8090%	1 981 426		32 809
18	41	2,5229%	1 312 373		21 731
19	34	2,1766%	1 132 243		18 748
20	67	3,5099%	1 825 804		30 232
21	49	2,6618%	1 384 670		22 928
22	48	2,7325%	1 421 431		23 537
23	32	1,9985%	1 039 605		17 214
24	39	2,3316%	1 212 873		20 083
25	61	3,3784%	1 757 428		29 100
26	51	2,9026%	1 509 903		25 002
27	32	1,9985%	1 039 605		17 214
28	39	2,3316%	1 212 873		20 083
29	61	3,3784%	1 757 428		29 100
30	51	2,9026%	1 509 903		25 002
31	32	1,9985%	1 039 605		17 214
32	39	2,3316%	1 212 873		20 083
33	61	3,3784%	1 757 428		29 100
34	51	2,9026%	1 509 903		25 002
	1740	100,00%	51 099 100		861 356

Lokal typ	Yta m ²	Hyra kr
Butik	90	102 381
Lager	130	92 962
Garageplatser	7 st	116 100
Total		311 443

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALKYRIAN 7

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är inte uppmätta av bostadsrättsföreningen. Areauppgifterna härrör från tidigare fastighetsägare. Mindre avvikelser kan därför förekomma
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2008-06-09

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7

.....
Nina Karmelitow

.....
Eva-Camilla Nygren

.....
Lise-Lotte Bryntesson Viken

.....
Jörn Viken

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALKYRIAN 7

10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 7 (769618-3255), får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet 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, tekniskt besiktningsutlåtande samt utdrag ur lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2008-

.....
Anders Fredriksson

.....
Olle Lien

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

