

EKONOMISK PLAN**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JUSTERINGSMANNEN 6****ORG.NUMMER 769617-6036****Inkom Bolagsverket****2008-07-14**

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

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov

Denna ekonomiska plan har upprättats
med biträde av:
Advokat Sören Birkeland
Advokatfirman Carler KB
Box 7557, 103 93 Stockholm
Tel 08-522 532 00

Registrerades av Bolagsverket 2008-07-15

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Justeringsmannen 6, Stockholms län, Huddinge kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2007-10-19 med org.nummer 769617-6036 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen om fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapital- och driftskostnader m m och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Enligt årsredovisningslagen skall bokföringsmässig avskrivning ske på fastigheten. Avskrivning upptas med belopp enligt punkt 8 i planen. Bokföringsmässig avskrivning därutöver på verkar inte föreningens likviditet. För framtida underhåll av fastigheten avsätts enligt föreningens stadgar medel till en yttre fond enligt punkt 8 i planen.

Årsavgiften skall enligt nuvarande stadgar fördelas i förhållande till lägenheternas andelstal.

Fastighetsköp

Föreningen avser att av Hüge Fastigheter AB förvärva fastigheten Huddinge Justeringsmannen 6 för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Fastigheten avses tillträdas under tredje kvartalet 2008.

Inflyttning

Samtliga bostadslägenheter är uthyrda. Inflyttning har skett i de uthyrda lägenheterna.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt samtidigt med föreningens tillträde av fastigheten som beräknas ske under tredje kvartalet 2008.

Besiktningsutlåtande / fastighetens underhållsbehov

Byggnadsingenjör Hillar Truuberg, ProjektledarHuset i Stockholm AB, har utfört en teknisk besiktning av fastigheten. Besiktningsutlåtandet bifogas den ekonomiska planen.

Lägenhetsunderhåll

Bostadsrättshavarna svarar enligt 10 § i föreningens stadgar för det inre underhållet av lägenheterna.



2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet

Fastighet	Huddinge Justeringsmannen 6.
Adress	Domarvägen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 och 15.
Kommun	Huddinge.
Kommundel	Centrala Huddinge.
Församling	Huddinge.
Dispositions rätt	Äganderätt.
Areal	9 155 kvm.
Stadsplan m m	Stadsplan 1951-02-17, akt 0126K-50 Stadsplan 1953-01-23, akt 0126K-66
Fastighetsbildning	Sammanläggning 1952-08-19, akt 01-HUM-807/1952 Fastighetsreglering 2005-09-26, akt 0126K-14213

Gård

Markförhållanden	Gräsmatta och planteringar utmed fasader. Hårdgjorda ytor i beläggning av asfaltbetong till entréer och på parkeringsplatser. Naturmark på del av tomten.
------------------	---

Byggnad

Byggnad	Låghus i sammanbyggd stjärnform. Tre våningsplan med delvis inredda vindar och undervåning / källare.
Byggnadsår	1950 / 1952
Värdeår	1962.
Ombyggnad / Renovering	Omfattande renovering 2002 med byte av vatten- och avloppsstammar till badrummen, nya våtrums- och ytskikt i badrummen, utbyte av elinstallationerna, omläggning av yttertak, renovering av trapphus, fasader och fönster samt byte av balkongräcken.
Lägenheter	90 st bostadslägenheter. Total bostadsyta är 5 283 kvm.
Lokaler	5 st lokaler i undervåningsplan. Total lokalyta är 529 kvm.

Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10 i planen.
Källare	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd och lokaler.
Bottenvåning	Bostadsentreér, lokaler och bostäder.
Övriga våningsplan	Bostäder.
Vind	Bostäder och lägenhetsförråd.
Undergrund	Berg.
Grundläggning	Grundmurar av betong till berg.
Stomme	Tegel och betong.
Ytterväggar	Lättbetong med bärande stomme.
Bjälklag	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong.
Yttertak	Betongtaktegel.
Fasader	Betongsockel och puts.
Balkonger	Betongplatta, aluminiumräcken, plåtskärmar.
Fönster	2- glas inåtgående träfönster.
Trapphus	Betongmosaikgolv, målad puts på vägg och målade tak eller undertak. Handledare av trä. Räcke av smide.
Entréportar	Lackat trä med glasade partier. Kodlås.
Övriga dörrar	Källardörrar av stål. Lägenhetsdörrar av s k säkerhetstyp.
Hiss	Finns inte.
Tvättstuga	6 st tvättmaskiner, 2 st torktumlare, 2 st torkskåp och 2 st manglar. Maskiner i huvudsak från 1997. 2 st tvättbänkar. Bedömt god ventilation. Betong på golv, målade väggar och tak. Separata torkrum med kondensstorkfläktar.
Lägenhetsförråd	Källarplan.
Sophantering	Sophus på grannfastighet. Tillgång till sophus kommer att lösas antingen genom servitut eller byggnation av sophus på fastigheten Justeringsmannen 6.
Värmeproduktion	Fjärrvärme med värmeväxlarenheter, expansionskärl, styr- och reglerutrustning, pumpar och ventiler från 1995.
Värmedistribution	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler av termostattyp installerade på 1990-talet. Stamregleringsventiler från samma tid.

Ventilation	Bostäder: Mekaniska frånluftsfläktar för varje trapp-uppgång. Tilluft i form av springventiler i fönster. Bedömd hyfsad funktion i besiktigade badrum och kök. Fläktarna är installerade 2002. Lokaler: Mekanisk till- och frånluft med egna fläkt-enheter från 1995 i daghemslokalen och från 2002 i hyresgästföreningslokalen. OVK är under utförande.
Elinstallationer	Servis, serviscentral, fastighetscentral, stigare och övriga elinstallationer från 2001.
Sophantering	Separata byggnader på allmän platsmark.
Skyddsrum	Inom fastigheten finns skyddsrum i funktion. Särskild besiktning bör ske av dessa.
Installationer i övrigt	Anslutning till de allmänna fjärrvärme-, el-, vatten, - och avloppssystemen.

Bostadslägenheterna

Hall	Golv Vägg Tak	Linoleum Tapet / målade Målat
Vardagsrum	Golv Vägg Tak	Linoleum Tapet Målat
Sovrum	Golv Vägg Tak	Linoleum Tapet Målat
Kök	Golv Väggar Tak Inredning	Plastmatta Tapet Målat Diskbänk, elspisar, kyl- och frys, skåpsinredning huvudsakligen från byggnadsåret 1950.
Badrum	Golv Väggar Tak Inredning	Klinker Kakel Målat Fristående badkar / dusch, wc-stol, tvättställ, elhandukstork, vatten-radiatorer. Sanitetsartiklar från ca 2002.

Gemensamma anordningar Tvättstuga

Servitut Fastigheten belastas inte av några kända servitut.

Gemensamhetsanläggning: Fastigheten är inte skyldig att ingå i gemensamhetsanläggning.



3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

På uppdrag av bostadsrättsföreningen har Hillar Truuberg, ProjektledarHuset i Stockholm AB, besiktigat fastigheten 2008-04-24 och därvid noterat nedanstående underhållsbehov i besiktningsutlåtande som bifogas till den ekonomiska planen.

<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>	<i>Bedömd kostnad kr</i>
Inom 3 år		
Tvättstuga	Utbyte av maskinpark, ca 2011	320 000 kr
Inom 4 år		
Vatten och avlopp	Stamrensning, ca 2012	150 000 kr
Inom 6-8 år		
Fönster / fönsterdörrar	Ommålning sydsida, ca 2014	360 000 kr
	Ommålning nordsida, ca 2016	360 000 kr

Summa inklusive mervärdeskatt avrundat

Utöver ovanstående måste en energideklaration utföras före 2009. Bedömd kostnad 20 000 kr.

Det i besiktningsutlåtandet konstaterade renoveringsbehovet avses åtgärdas inom angivna tidsintervaller, om det inte efter föreningens tillträde av fastigheten framkommer att annan tidsplan är lämpligare.

Ovanstående renoveringsbehov finansieras genom avsättning enligt punkt 6 i den ekonomiska planen och genom årliga avsättningar till den yttre fonden.

Kostnaden för sedvanligt årligt löpande underhåll av fastigheten bedöms ligga inom ramen för årsavgiften till bostadsrättsföreningen.

Lägenheternas inre

Enligt 10 § i bostadsrättsföreningens stadgar svarar bostadsrättshavarna för underhåll av lägenheternas inre.

4. FÖRSÄKRING

Bostadsrättsföreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad.

Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

5. TAXERINGSVÄRDE 2007

		Bostad	Lokal
Mark	8 434 000	7 800 000	634 000
Byggnad	29 786 000	28 000 000	1 786 000
Summa	38 220 000	35 800 000	2 420 000

6. ANSKAFFNINGSVÄRDE

Fastigheten	84 000 000	14 454 kr / kvm
Lagfartskostnad	1 260 825	
Pantbrevskostnad	550 000	Uttagna pb 3 208 000
Avsättning renovering	1 150 000	
Disponibla medel inkl. ombildningskostnad	1 500 000	
Summa	88 460 825	

7. FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. kr	Räntebindn.
Lån 1	10 000 000	5,70	570 000	0	10 år
Lån 2	10 000 000	5,00	500 000	0	rörligt
Lån 3	5 460 825	5,00	273 041	0	rörligt
Lån 4 (hyresrätter, uteblivna insatser)	4 061 469	5,00	203 073	0	rörligt
Summa	29 522 294		1 546 115	0	

Insatser vid tillträdet	58 938 531
Summa lån och insatser	88 460 825

Insatser	
Alla lägenheter	63 000 000
Tillträdet av fast.	58 938 531
Ej bostadsrätter	4 061 469

8. ÅRLIGA KOSTNADER

	År 2008	
Räntor	1 546 115	
Amortering / Avskrivning	100 000	
Fastighetsavgift o Fastighetsskatt	132 200	
Fjärrvärme	725 000	125 kr /kvm
Vatten	125 000	22
El	150 000	26
Sophämtning	100 000	17
Försäkring	70 000	12
Löpande underhåll	100 000	17
Kabel-tv	50 000	9
Städning av trappor m m	150 000	26
Marskötsel, snöröjning	100 000	
Teknisk förvaltning o fastighetsskötsel	170 000	29
Ekonomisk förvaltning	120 000	21
Konsulttjänster	50 000	9
Övrigt, styrelse- och revisorsarvode	125 000	22
Avsättning till yttre fond, 0,15% av tax.värdet	57 330	10
Summa	3 870 645	

Drift och underhåll (värme t o m övrigt)	2 035 000
Drift och underhåll kr / kvm	350

9. ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	3 135 995
Hyresintäkter	709 650
Ränteintäkter	25 000
Summa	3 870 645

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Gatuadress	Objekt nr Hyseslista	Lgh nr	Våning	Antal rum	Utförmn.	Yta	Insats alla lgh:er	Insats tillträde 2008	Andelstal Årsavgift År 2008	Årsavgift År 2008	Årsavgift per mån.	Hyra År 2008
Domarvägen 1	10244	1	bv	2	rok	58,5	708 398	708 398	1,202	37 892	3 141	
Domarvägen 1	10245	2	bv	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 1	10246	3	bv	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 1	10247	4	1	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 1	10248	5	1	3	rok	72,0	839 580	839 580	1,425	44 672	3 723	
Domarvägen 1	10249	6	1	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 1	10250	7	2	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 1	10251	8	2	3	rok	72,0	839 580	839 580	1,425	44 672	3 723	
Domarvägen 1	10252	9	2	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 1	10253	10	3	1	rok	58,0	671 664	0	0,000	0	0	57 113
Domarvägen 1	10254	11	3	1	rok	42,0	524 738	524 738	0,890	27 920	2 327	
Domarvägen 3	10255	12	bv	2	rok	54,5	655 922	655 922	1,113	34 900	2 908	
Domarvägen 3	10256	13	bv	2	rok	59,0	703 148	703 148	1,193	37 413	3 118	
Domarvägen 3	10257	14	bv	2	rok	56,0	671 664	671 664	1,140	35 738	2 978	
Domarvägen 3	10258	15	bv	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 3	10259	16	1	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 3	10260	17	1	3	rok	71,0	829 085	829 085	1,407	44 114	3 676	
Domarvägen 3	10261	18	1	2	rok	58,0	671 664	671 664	1,140	35 738	2 978	
Domarvägen 3	10262	19	2	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 3	10263	20	2	3	rok	71,0	829 085	829 085	1,407	44 114	3 676	
Domarvägen 3	10264	21	2	2	rok	56,0	671 664	671 664	1,140	35 738	2 978	
Domarvägen 3	10265	22	3	1	rok	42,5	528 885	528 885	0,899	28 199	2 350	
Domarvägen 3	10266	23	3	1	rok	42,0	524 738	524 738	0,890	27 920	2 327	
Domarvägen 5	10267	24	bv	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 5	10268	25	bv	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 5	10269	26	bv	2	rok	58,5	708 398	708 398	1,202	37 892	3 141	
Domarvägen 5	10270	27	1	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 5	10271	28	1	3	rok	71,5	834 333	834 333	1,416	44 393	3 699	
Domarvägen 5	10272	29	1	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 5	10273	30	2	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 5	10274	31	2	3	rok	71,0	829 085	0	0,000	0	0	68 564
Domarvägen 5	10275	32	2	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 5	10276	33	3	1	rok	42,0	524 738	524 738	0,890	27 920	2 327	
Domarvägen 5	10277	34	3	1	rok	41,5	519 490	519 490	0,881	27 641	2 303	
Domarvägen 7	10278	35	bv	2	rok	55,0	661 169	661 169	1,122	35 179	2 932	
Domarvägen 7	10279	36	bv	2	rok	57,0	682 159	0	0,000	0	0	56 884
Domarvägen 7	10280	37	bv	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 7	10281	38	bv	2	rok	60,5	718 891	718 891	1,220	38 251	3 188	
Domarvägen 7	10282	39	3	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 7	10283	40	1	3	rok	72,0	839 580	839 580	1,425	44 672	3 723	
Domarvägen 7	10284	41	1	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 7	10285	42	2	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 7	10286	43	2	3	rok	72,0	839 580	839 580	1,425	44 672	3 723	
Domarvägen 7	10287	44	2	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 7	10288	45	3	1	rok	42,0	524 738	524 738	0,890	27 920	2 327	
Domarvägen 7	10289	46	3	1	rok	41,0	514 243	0	0,000	0	0	46 520
Domarvägen 9	10290	47	bv	2	rok	58,5	697 901	697 901	1,184	37 134	3 094	
Domarvägen 9	10291	48	bv	4	rok	111,0	1 248 876	1 248 876	2,119	68 450	5 538	
Domarvägen 9	10292	49	bv	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 9	10293	50	1	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 9	10294	51	1	3	rok	72,0	839 580	839 580	1,425	44 672	3 723	
Domarvägen 9	10295	52	1	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 9	10296	53	2	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 9	10297	54	2	3	rok	72,0	839 580	839 580	1,425	44 672	3 723	
Domarvägen 9	10298	55	2	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 9	10299	56	3	1	rok	43,0	535 232	535 232	0,908	28 479	2 373	
Domarvägen 8	10300	57	3	1	rok	42,5	528 885	528 885	0,899	28 199	2 350	
Domarvägen 11	10301	58	bv	2	rok	59,0	703 148	703 148	1,193	37 413	3 118	
Domarvägen 11	10302	59	bv	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 11	10303	60	bv	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 11	10304	61	1	2	rok	57,0	682 159	0	0,000	0	0	57 333
Domarvägen 11	10305	62	1	3	rok	72,0	839 580	839 580	1,425	44 672	3 723	
Domarvägen 11	10306	63	1	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 11	10307	64	2	2	rok	57,0	682 159	0	0,000	0	0	58 896
Domarvägen 11	10308	65	2	3	rok	72,0	839 580	839 580	1,425	44 672	3 723	
Domarvägen 11	10309	66	2	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 11	10310	67	3	1	rok	42,0	524 738	524 738	0,890	27 920	2 327	
Domarvägen 11	10311	68	3	1	rok	41,0	514 243	514 243	0,873	27 362	2 280	
Domarvägen 15	10312	69	1	2	rok	56,5	676 912	676 912	1,149	36 017	3 001	
Domarvägen 15	10313	70	1	3	rok	72,0	839 580	839 580	1,425	44 672	3 723	
Domarvägen 15	10314	71	1	2	rok	56,5	676 912	676 912	1,149	36 017	3 001	
Domarvägen 15	10315	72	2	2	rok	56,5	676 912	676 912	1,149	36 017	3 001	
Domarvägen 15	10316	73	2	3	rok	72,0	839 580	839 580	1,425	44 672	3 723	
Domarvägen 15	10317	74	2	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 15	10318	75	3	2	rok	56,5	676 912	676 912	1,149	36 017	3 001	
Domarvägen 15	10319	76	3	3	rok	72,0	839 580	839 580	1,425	44 672	3 723	
Domarvägen 15	10320	77	3	2	rok	56,5	676 912	676 912	1,149	36 017	3 001	
Domarvägen 15	10321	78	4	1	rok	56,5	676 912	676 912	1,149	36 017	3 001	
Domarvägen 15	10322	79	4	1	rok	43,0	535 232	535 232	0,908	28 479	2 373	
Domarvägen 13	10323	80	bv	2	rok	57,0	682 159	682 159	1,157	36 296	3 025	
Domarvägen 13	10324	81	bv	4	rok	110,0	1 238 381	1 238 381	2,101	65 892	5 481	

EKONOMISK PLAN BRF JUSTERINGSMANNEN 6

Gatuadress	Objekt nr Hyreslista	Lgh nr	Våning	Antal rum	Utförmn.	Yta	Insats alla lgh:er	Insats tillträde 2008	Andelstal Årsavgift År 2008	Årsavgift År 2008	Årsavgift per mån.	Hyra År 2008
Domarvägen 13	10325	82	bv	2	rok	58,5	897 901	697 901	1,184	37 134	3 094	
Domarvägen 13	10326	83	1	2	rok	57,0	882 159	682 159	1,167	38 296	3 025	
Domarvägen 13	10327	84	1	3	rok	72,0	839 580	839 580	1,425	44 872	3 723	
Domarvägen 13	10328	85	1	2	rok	57,0	882 159	682 159	1,167	38 296	3 025	
Domarvägen 13	10329	86	3	2	rok	57,0	882 159	682 159	1,167	38 296	3 025	
Domarvägen 13	10330	87	2	3	rok	72,0	839 580	839 580	1,425	44 872	3 723	
Domarvägen 13	10331	88	2	2	rok	57,0	882 159	682 159	1,167	38 296	3 025	
Domarvägen 13	10332	89	3	1	rok	42,0	524 738	524 738	0,890	27 920	2 327	
Domarvägen 13	10333	90	3	1	rok	42,0	524 738	524 738	0,890	27 920	2 327	
Domarvägen 15	87005-0	91	bv	1	dagislokal	198,0	0	0	0,000	0	0	195 824
Domarvägen 7	87004-3	92	½ ned	1	hgf lokal	140,0	0	0	0,000	0	0	0
Domarvägen 7	0	93	bv	1	konfor	155,0	0	0	0,000	0	0	98 160
Domarvägen 1	0	94	kv	1	förråd	30,0	0	0	0,000	0	0	12 959
Domarvägen 1	0	95	kv	1	förråd	7,5	0	0	0,000	0	0	2 597
	0	96	0	0	0	0,0	0	0	0,000	0	0	57 000
						5 811,5	83 000 000	58 938 531	100,000	3 135 995		708 650

Noteringar

Fördelning av insatser

Insatserna har fördelats efter formeln $80 + 10 \cdot \text{lägenhetsytan}$.

Andelstal för årsavgift

Andelstal för årsavgift har beräknats efter formeln $80 + 10 \cdot \text{lägenhetsytan}$.

Lokal Domarvägen 7 tillfälligt uthyrd för 98 160 kr / år. Det bedöms att lokalen även fortsättningsvis kann hyras ut för samma hyra.

Hyresgästföreningslokalen bedöms att i framtiden kunna hyras ut för 500 kr / kvm.

Handwritten signature

11. EKONOMISK PROGNOSE

Ekonomisk prognos enligt 4 a § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Antaganden: Årlig inflation 3 % och oförändrade räntor under kalkylperioden. Ingen amortering har inte påverkat lånebeloppen under kalkylperi

ÅRLIGA KOSTNADER	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	1 546 115	1 546 115	1 546 115	1 546 115	1 546 115	1 546 115	1 546 115
Amortering / Avskrivning	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000
Fastighetsavgift o Fastighetsskatt	132 200	136 166	140 251	144 459	148 792	153 256	177 666
Fjärrvärme	725 000	746 750	769 153	792 227	815 994	840 474	974 339
Vatten	125 000	128 750	132 613	136 591	140 689	144 909	167 990
El	150 000	154 500	159 135	163 909	168 826	173 891	201 587
Sophämtning	100 000	103 000	106 090	109 273	112 551	115 927	134 392
Försäkring	70 000	72 100	74 263	76 491	78 786	81 149	94 074
Löpande underhåll	100 000	103 000	106 090	109 273	112 551	115 927	134 392
Kabel-tv	50 000	51 500	53 045	54 636	56 275	57 964	67 196
Städning av trappor m m	150 000	154 500	159 135	163 909	168 826	173 891	201 587
Markskötsel, snöröjning	100 000	103 000	106 090	109 273	112 551	115 927	134 392
Teknisk förvaltning o fastighetsskötsel	170 000	175 100	180 353	185 764	191 336	197 077	228 466
Ekonomisk förvaltning	120 000	123 600	127 308	131 127	135 061	139 113	161 270
Konsulttjänster	50 000	51 500	53 045	54 636	56 275	57 964	67 196
Övrigt, styrelse- och revisorsarvode	125 000	128 750	132 613	136 591	140 689	144 909	167 990
Avsättning till yttre fond, 0,15% av tax.v	57 330	59 050	60 821	62 646	64 525	66 461	77 047
Summa	3 870 645	3 937 381	4 006 119	4 076 919	4 149 843	4 224 955	4 635 697
ÅRLIGA INTÄKTER							
Årsavgifter	3 135 995	3 181 441	3 228 251	3 276 465	3 326 125	3 377 276	3 656 987
Hysesintäkter	709 650	730 940	752 868	775 454	798 717	822 679	953 710
Ränteintäkter	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000
Summa	3 870 645	3 937 381	4 006 119	4 076 919	4 149 843	4 224 955	4 635 697

12. KÄNSLIGHETSANALYS FÖR ÅRSavgifTEN

Känslighetsanalys enligt 4 b § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).

Känslighetsanalysen visar beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer.

Fasta priser år 2008, som utgör år 1 nedan. Dagens inflationsnivå i analysen är 3 %.

Dagens inflationsnivå 3 % och

	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
Dagens räntenivå	3 135 995	3 181 441	3 228 251	3 276 465	3 326 125	3 377 276	3 656 987
Dagens räntenivå + 1 %	3 431 218	3 476 664	3 523 474	3 571 688	3 621 348	3 672 499	3 952 210
Dagens räntenivå -1 %	2 840 772	2 886 218	2 933 028	2 981 242	3 030 903	3 082 053	3 361 764

Dagens räntenivå och

Dagens inflationsnivå + 1 %	3 135 995	3 196 590	3 259 609	3 325 149	3 393 310	3 464 198	3 863 507
Dagens inflationsnivå -1%	3 135 995	3 166 292	3 197 196	3 228 717	3 260 870	3 293 665	3 467 745

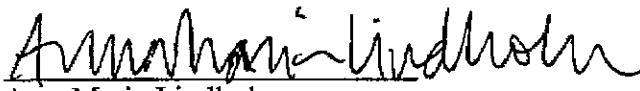
13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

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

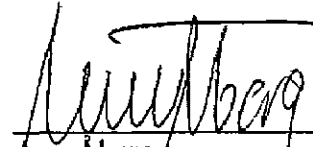
Huddinge 2008-06-11

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JUSTERINGSMANNEN 6


Carola Hjerpe


AnnaMaria Lindholm


Jill Wennerlid


Ann Åberg



14. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Justeringsmannen 6, org.nummer 769617-6036, får härmed avge följande intyg.

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

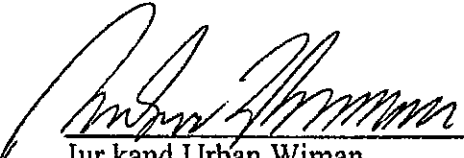
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Som underlag för bedömningen av den ekonomiska planen har följande handlingar genomgått: registreringsbevis och stadgar för bostadsrättsföreningen, fastighetsdatautdrag för fastigheten, besiktningsutlåtande, lokalhyresavtal och uppgifter från fastighetsägaren om vissa driftskostnader.

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

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder och därmed framstår som hållbar.

Stockholm 2008-06-17


Jur kand Urban Wiman

Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 Stockholm

Stockholm 2008-06-17


Advokat Kjell Karlsson

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 Stockholm

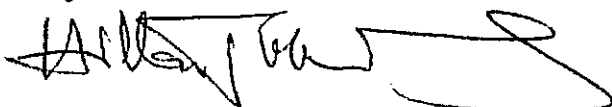
Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utfärda intyg angående ekonomiska planer.

Kv. Justeringsmannen 6, Huddinge

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 3 maj 2008

ProjektledarHuset AB



Hillar Truuberg

Justeringsmannen 6, Huddinge - Besiktningsutlåtande

1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna över tiden.

2. Uppdragsgivare

Advokatfirma Carler KB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 24 april 2008 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom information från boende och fastighets-skötare samt genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 6 lägenheter, som kan anses representativa, i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen samt i hyreslokaler. Vid besiktningstillfället var det soligt och ca 13 grader C.

Vid besiktningen närvarade:

- Ann Åberg, boende
- Anna Maria Lindholm, boende
- Helen Ranfeldt, Huse
- Fredrik Ternstrand, Huse
- Sören Birkeland, Carler
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Justeringsmannen 6
Adress:	Domarvägen 1-15
Kommun:	Huddinge
Nuvarande ägare:	TomtbergaHuge Fastigheter
Ägandeform:	Äganderätt
Tomtareal:	10 857 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare och 3 våningar med övervägande bostäder, typkod 320
Byggnadsår:	1950
Ombyggnadsår:	2002
Areor: (enl Sthlm's Fast.kalender)	Bostäder 5 283 m ² Lokaler 529 m ² Totalt 5 812 m ²
Standard:	Modern
Källare:	Tvättstuga, driftsutrymmen, förråd, lokaler
Bottenvåning:	Bostadsentréer, lokaler, bostäder
Övr våningsplan:	Bostäder
Vind:	Bostäder, Lägenhetsförråd
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar av betong till berg
Stomme:	Tegel och betong
Ytterväggar:	Lättbetong som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong, fyllning, överbetong

Yttertak:	Betongtaktegel
Fasad:	Betongsockel, puts
Balkonger:	Betongplatta, aluminiumräcken, plåtskärmar.
Fönster:	2-glas inåtgående träfönster
Trapphus:	Betongmosaikgolv, målade puts på vägg och målade tak eller undertak. Handledare av trä. Räcke av smide.
Entréportar:	Lackat trä med glasade partier. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stål Lgh-dörrar av s k säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Linoleum i vardagsrum I huvudsak linoleum i övriga rum Plastmatta eller linoleum i kök Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kyl- och frys, skåpsinredning i all huvudsak från byggnadsåret. Vitvaror i all huvudsak från ca 2002.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Elhandduktork / Vattenradiator. Sanitetsartiklar från 2002.
Tvättstugor etc:	6 st TM, 2 st TT, 2 TS, 2 st Manglar. Maskiner i huvudsak från ca 1997. 2 tvättbänkar. Bedömt god ventilation. Betong på golv, målade väggar och tak. Separata torkrum med kondensstork-fläktar.
Värmeproduktion:	Fjärrvärme med värmeväxlarenheter, expansionskär, styr- och reglerutrustning, pumpar och ventiler från 1995.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnadsåret. Radiatorventiler av termostattyp

AS L
M

	installerade 1990-tal. Stamregleringsventiler från samma tid.
Ventilation:	Bostäder: Mekaniska frånluftsfläktar som betjänar en trappuppgång vardera. Tilluft i form av springventiler i fönster. Bedömt hyfsad funktion i besökta badrum och kök. Fläktarna är installerade 2002. Lokaler: Mekanisk till- och frånluft med egna fläktenheter. Från 1995 i daghemmet och från ca 2002 i Hyresgästlokalen.
Elinstallationer:	Servis, serviscentral, fastighetscentral samt stigare liksom övriga elinstallationer från 2001.
Hissar:	Finns ej.
Sophantering:	Separata byggnader på allmän platsmark.
Tomt / mark:	Gräsmatta, planteringar vid fasader. Hårdgjorda ytor i beläggning av asfaltbetong till entréer och på parkeringsplatser. Naturmark på del av tomten.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1950 och omfattande renoverad 2002 i förväntat gott skick.
OVK-status:	OVK finns enligt uppgift under framtagande.
Energideklaration:	Senast årsskiftet 2008 / 2009 måste energideklaration ha genomförts. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.
Skyddsrum:	Inom fastigheten finns skyddsrum i funktion. Särskild sakkunnighetsbesiktning av dessa bör utföras före ett eventuellt förvärv om detta inte nyligen gjorts.

115

h
m

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar / platta av betong direkt mot berg eller friktionsmark.

Källaryttern vägg av betong. Ingen fuktinträngning noterades.

Utvändig källartrappa av betong med visst lagningsbehov inom några år.

Utvändig mark i normalt skick.

Inget åtgärdsbehov.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel / betong, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i mycket begränsad omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Ikke bärande mellanväggar av murad slaggsten eller murad lättbetong.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Betongsockel i normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Putsade fasader i gott skick. Inget åtgärdsbehov på minst 10 år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtaktegel i gott skick. Plåtdetaljer i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Takavvattningssystem i gott skick.

Takstegar och takrasskydd i gott skick.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong i gott skick. Räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1f Fönster

2-glas inåtgående träfönster i normalt till gott skick. Det bedöms att fönster på sydsidan behöver ommålas / kompletteringsmålas om ca 5-6 år och på nordsidan om 7-8 år. Fönsterdörrar i skick lika fönster.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus:

Betongmosaikgolv, målade väggar och målade tak eller undertak. Sprickbildning förekommer i begränsad omfattning. Handledare / räcken i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entrépartier:

Lackat trä med glas i gott skick.

Tvättstuga etc:

Maskinpark i huvudsak ca 11 år gammal och i behov av utbyte inom 3-4 år.

Ytskikt i normalt skick.

Källare i övrigt:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1h Lägenheter

Generella kommentarer:

Kök: Elspis, kyl- och frys, diskbänk, köksfläktar. Snickerier i all huvudsak från byggnadsåret ommålade 2002, vitvaror i stor utsträckning från ca 2002. Linoleum på golv, målade väggar och tak. Genomgående bedömt hyfsad frånluftsventilation.

Badrum: Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak. Ytskikt från 2002. Porslin och sanitetsarmaturer från 2002. Badrummen uppvärms med vattenradiatorer. Bra frånluft i badrummen.

Övriga rum: Parkett på golv i vardagsrum, linoleum i övriga rum, tapet eller målning på vägg och målade tak. Gott skick.

Snickerier i all huvudsak från byggnadsåret.

Lägenhetsdörrar 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 3-4 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Daghemmet Falkboet:

Linoleumgolv, målade väggar på vägg, undertak. WC:ar etc i gott skick. Eget ventilationsaggregat installerat 1995 med bedömt god funktion. Köksutrustning ca 10 år gammal. Fastighetsägaren har enligt nuvarande hyresavtal underhållsansvaret före både ytskikt och utrustning.

Hyresgästlokal:

Klinkergolv i hall, parkett i övrigt. Målade väggar och tak eller undertak. WC:ar i gott skick. Kök av gammalt snitt. Eget nytt ventilationsaggregat. Elinstallationer utbytta.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Värmeväxlarenhet, expansionskärl m fl installationer från 1995 med lång återstående teknisk livslängd. Inget åtgärdsbehov.

5.2b Värmedistribution

Till stor del installation från byggnadsåret. Stamregleringsventiler och radiatorventiler utbytta 1995 eller 2002. Gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Alla installationer från 2002 och i gott skick. Stamrensning rekommenderas om ca 4-5 år och därefter med ca 10 års intervall.

Tappkallvatten- och tappvarmvatteninstallationer från 2002 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Frånluft: Lägenheter anslutna till mekaniska frånluftsfläktar. Fläktarna är från 2002 med en återstående teknisk livslängd av mer än 10 år.

Tilluft: Springventiler i fönster.

Godkänd OVK finns enligt uppgift under framtagande.

5.3 El-anläggning

Samtliga elinstallationer i fastigheten är utbytta 2002 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.



6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge maj 2008)
(angivna kostnader avser entreprenad, projektering, projektledning, finansiella kostnader samt mervärdesskatt)

6.1 Byggnad

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning sydsida, ca 2014

360 kkr

Ommålning nordsida, ca 2016

300 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2011

320 kkr

6.2 VVS-anläggning

6.2c Avlopp / vatten / sanitet

Stamrensning, ca 2012

150 kkr

Sammanfattning:

Fastighet ursprungligen uppförd 1950, omfattande renoverad 2002 i genomgående förväntat gott skick. Ovan angivna åtgärder är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Utöver ovanstående måste en energideklaration utföras före 2009. Bedömd kostnad för denna är 20 000:-

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig underhållsavsättning för sådana göras med ca 3-4 000:- / lägenhet.

Fastighetsägaren har underhållsansvar för ytskikt och utrustning inom Daghemmet Falkboet. Årligt avsättningsbehov bedöms till 10-12 000:-.

AK

Handwritten signature