

EKONOMISK PLAN

BRF BLÅVINGEN 3
769615-8083

december 2007

Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Blåvingen 3 i Stockholm kommun, betygas Sundsvail 14/1 2007
--

Russkino Popov

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Allmänt	3
2	Beskrivning av fastigheten	3
3	Byggnadsbeskrivning och teknisk status	4
3.1	Byggnadsbeskrivning	4
3.2	Teknisk status	5
3.3	Generell beskrivning av lägenheter	5
4	Taxeringsvärde	5
5	Föreningens anskaffningskostnad	6
6	Finansiering.....	6
7	Föreningens utgifter	7
7.1	Drifts- och underhållskostnader	7
7.2	Historiska driftkostnader	7
7.3	Fastighetsskatt.....	7
8	Föreningens inkomster	8
9	Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys.....	8
9.1	Ekonomisk prognos	9
9.2	Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys.....	10
10	Lägenhetsredovisning.....	11
10.1	Kontraktsvillkor lokaler	12
11	Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser	13
12	Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen	14

BILAGA: BESIKTNINGSPROTOKOLL

EKONOMISK PLAN

BRF BLÅVINGEN 3

1 Allmänt

Brf Blåvingen 3 med org.nr. 769615-8083 har registrerats hos Bolagsverket 2007-01-02. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter planens registrering. Inflyttning har skett.

2 Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Blåvingen 3
Kommun	Stockholm
Församling	Skarpnäck
Adress/belägenhet	Johan Prinz Väg 22 - 24, Petrejusvägen 24 - 32
Tomtarea	3 588 m ²
Ägarstatus	Äganderätt
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1936-09-03. Ändring 1938-10-10, 1939-03-17.
Servitut /Nyttjanderätt	Fastigheten belastas av servitut avseende Kulvertar för avlopp..
Försäkring	Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde.

Medlemmarna i föreningen rekommenderas att komplettera sin hemförsäkring med ett så kallat bostadsrättstillägg.

3 Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1938
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 3 våningsplan samt källare och vind.
Uthyrningsbar area	2 606 m ² .
Bostadslägenheter	42 lägenheter om 2 480 m ² .
Lokaler	1 kontorslokal och 2 lager/förråd med en sammanlagd yta om 126 m ² .
Gemensamma utrymmen	Trapphus, tvättstuga, förråd.
Uppvärmningssystem	Fastigheten saknar egen värmeproduktionsenhet. Värmeundercentral finns i grannfastighet och enligt uppgift kommer nuvarande produktionsavtal att gälla i ytterligare ett år.
Ventilation	Frånluftsfläkt i varje lägenhet. Tilluft i form av springventiler i fönster.
Hiss	Hiss saknas.
Grundläggning	Grundmurar av betong.
Stomme	Tegel och betong.
Bjälklag	Konstruktionsbetong på balkar.
Yttertak	Papp.
Fasader	Putsad sockel, puts.
Fönster	2-glas inåtgående träfönster.
Trapphus, entré	Naturstensgolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare av trä.

Tvättstuga	Tvättstuga i källaren med fem tvättmaskiner, två torktumlare, tre torkskåp, en mangel, en centrifug och två tvätthoar. Tvättstugan betjänar även grannfastigheter. Separat torkrum med kondensstorkfläkt.
Sophantering	Utvändiga sophus.
Övrigt	Entréportar: lackat trä med glasade partier. Källardörrar av stål. Lägenhetsdörrar i trä (säkerhetsdörrar). Kodlås.

3.2 Teknisk status

Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Hillar Truuberg, den 2007-06-14. Bristerna på kort sikt (inom 3 år) enligt besiktningsutlåtandet uppgår till ca 4 340 000 kr inkl moms. Till initial reparationsfond avsätts 4 320 000 kr inkl moms.

3.3 Generell beskrivning av lägenheter

<i>Rum</i>	<i>Golv</i>	<i>Väggar</i>	<i>Tak</i>
Vardagsrum	linoleum eller parkettmålade		målat
Övriga rum	i huvudsak linoleum målade		målade
Kök	plastmatta eller linoleum	målade	målat

4 Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för 2007 är 31 664 000 000 kr, fördelat på bostäder 31 400 000 kr och lokaler 264 000 kr. Typkod är 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder). Taxeringsvärdet kommer att gälla t o m 2009. Nytt taxeringsvärde kommer att åsättas fastigheten 2 010. Det nya taxeringsvärdet kommer att gälla de därpå följande 3 åren.

5 Föreningens anskaffningskostnad

Totalt inköpspris	53 000 000	kr	20 385	kr/kvm
Lagfartskostnad	795 825	kr		
Pantbrevskostnad	394 822	kr	Befintliga pantbrev:	0
Omb. kostn, oförutsett	525 625	kr		
Reparationsfond	4 320 000	kr		
Ing saldo och oförutsett	75 000	kr		
Anskaffningskostnad	59 111 272	kr		

6 Finansiering

Lån	Belopp	Bindnings- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kr	Amort- ering kr	Kapital- kostnad kr	Ränta efter löptid %
Bottenlån 1	2 500 000	Rörlig	4,12	103 000	0	103 000	4,47
Bottenlån 2	2 000 000	ca 3 år	4,85	97 000	0	97 000	4,85
Lån vilande insatser	15 194 265	ca 3 år	4,85	736 922	0	736 922	4,85
Summa lån år 1	19 694 265	Snittränta:	4,76	936 922	0	936 922	
Insatser:	39 417 007						
Summa finansiering år 1	59 111 272						

Amorteringen / avskrivningen bygger på ett 50-årigt serielån vilket innebär att amorteringstakten är låg i början av låneperioden och hög i slutet. Föreningen kommer att ansöka om amorteringsfrihet till och med 2010. Om amorteringsplanen följs är hela lånet slutamorterat efter 52 år. Extraamorteringar kan dock bli aktuellt i samband med ytterligare anslutning från kvarvarande hyresrätter. Räntesatser hämtade från offert per 30 nov 2007.

7 Föreningens utgifter

7.1 Drifts- och underhållskostnader

Styrelse/revision	10 000	kr	4	kr/kvm
Ekonomisk förvaltning	45 000	kr	17	kr/kvm
Vatten	55 000	kr	21	kr/kvm
Värme	265 000	kr	102	kr/kvm
El	50 000	kr	19	kr/kvm
Renhållning	36 000	kr	14	kr/kvm
Trappstädning	55 000	kr	21	kr/kvm
Fast skötsel	35 000	kr	13	kr/kvm
Försäkring	13 000	kr	5	kr/kvm
Löpande underhåll	75 000	kr	29	kr/kvm
Löpande driftkostnad år 1	639 000	kr	246	kr/kvm
Avsättning yttre underhåll:	26 000	kr	10	kr/kvm
Årlig höjning av driftkostnad	2	%		

Bedömningen av de löpande driftkostnaderna bygger på uppgifter från fastighetsägaren samt normala kostnader för likvärdiga fastigheter. Kostnader för köpta tjänster är tagna från lämnade offerter. Det faktiska värdet för enstaka poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet. Drift- och underhållskostnaderna antas öka i takt med den bedömda inflationen. Det bedömda underhållsbehovet enligt underhållsplanen täcks av den årliga avsättningen till den yttre fonden tillsammans med reparationsfonden vid kalkylstarten.

7.2 Historiska driftkostnader

Fastighetsägaren driver Blåvingen 3 i en driftsenhet tillsammans med ytterligare 2 fastigheter. Historisk statistik för enbart Blåvingen 3 saknas.

7.3 Fastighetsskatt

Taxeringsvärde bostäder	31 400 000	kr
Kommunal fastighetsavgift	50 400	kr
Taxeringsvärde lokaler	264 000	kr
Fastighetsskatt	2 640	kr

Taxeringsvärdet för år 2007 är framtaget vid den förenklade fastighetstaxeringen 2007. Enligt gällande regelverk ligger taxeringsvärdet fast i tre år och justeras nästa gång vid den allmänna fastighetstaxeringen år 2010. Fastighetsskatten ersätts 2008 med en

kommunal fastighetsavgift, maximerad till 1 200 kr/lägenhet. Taxeringsvärdet antas öka med 2 % per år.

8 Föreningens inkomster

Årsavgift bostäder:	975 550	kr	545	kr/kvm
Hysesintäkter bostäder:	709 080	kr	1 028	kr/kvm
Hysesintäkter lokaler:	34 374	kr	273	kr/kvm
Årlig höjning av avg. och hyra:	2	%		

Årsavgiften antas öka med 2 % per år vilket ger att stigande överskott i kalkylen. Om kostnaderna utvecklas i enlighet med antagandena i kalkylen kan föreningen istället välja en lägre ökningstakt för årsavgiften. Hyresintäkterna från lägenheter upplåtna med hyresrätt antas stiga i takt med antagen inflation.

9 Ekonomisk prognos samt känslighetsanalys

I följande avsnitt redovisas en *ekonomisk prognos* för perioden 1-6 år samt år 11 givet ett inflationsantagande om 2 % per år.

Därutöver redovisas en känslighetsanalys utvisande förändringar i årsavgiftsuttagen vid en antagen inflationsutveckling på 3,0% istället för 2,0% samt en antagen ränteökning om 1,0% efter utgången av lånens räntebindningstid. Känslighetsanalysen visar vad avgiften behöver vara för att resultatet skall bli 0 varje år i kalkylen. Observera att känslighetsanalysen förutsätter att ingen avsättning sker till räntereserven vilket innebär att avgiften vid oförändrad ränta är lägre än avgiften enligt plan.

Inom föreningens tre första verksamhetsår föreligger ett åtgärdsbehov om ca 4 340 000 kr (se 3.2 teknisk status). Föreningen har beslutat om att avsätta 4 320 000 kr i reparationsfonden. Större åtgärder därutöver som infaller under prognosperioden (se bilagt besiktningsprotokoll) får antingen lånefinansieras alternativt om någon kvarvarande hyresrätt tomställts och föreningen kunnat sälja denna upplåten med bostadsrätt.

9.1 Ekonomisk prognos

	1	2	3	4	5	6	11
År	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
Ränta	936 922	945 672	945 672	945 672	945 672	943 685	931 039
Amortering/avskrivning	0	0	0	0	41 280	44 649	66 091
Amortering i % per år	0,00	0,00	0,00	0,00	0,21	0,23	0,34
Löpande drift	639 000	651 780	664 816	678 112	691 674	705 508	778 937
Fastighetsskatt	53 040	54 101	55 183	56 286	57 412	58 560	64 655
Yttre fond	26 000	26 520	27 050	27 591	28 143	28 706	31 694
S:a kostnader inkl avsättn till yttre fond	1 654 962	1 678 073	1 692 721	1 707 662	1 764 182	1 781 109	1 872 418
Intäkter							
Årsavgift/kvm (bostäder)	545	556	567	578	590	602	664
Årsavgifter bostäder	975 550	995 061	1 014 962	1 035 261	1 055 967	1 077 086	1 189 190
Hysesintäkter bostäder	709 080	723 262	737 727	752 481	767 531	782 882	864 365
Hysesintäkter lokaler	34 374	35 061	35 763	36 478	37 208	37 952	41 902
Ränteintäkter	750	1 398	2 165	3 144	4 341	5 350	13 695
S:a intäkter	1 719 754	1 754 782	1 790 617	1 827 365	1 865 046	1 903 269	2 109 151
Årets saldo	64 792	76 709	97 896	119 703	100 864	122 160	236 733
Ingående saldo	75 000						
Ack saldo inkl avs ekpl	165 792	269 021	393 968	541 263	670 270	821 136	1 922 589
Ack avs enl ek plan	26 000	52 520	79 570	107 162	135 305	164 011	316 387

9.2 Ekonomisk prognos/Känslighetsanalys

Förändrat ränteantagande och inflationsantagande enligt nedan

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2017
	kr	kr	kr	kr	kr	kr	kr
Räntekostnader	936 922	961 922	961 922	1 133 865	1 133 865	1 131 479	1 116 297
Amorteringar	0	0	0	0	41 280	44 649	66 091
Drift-och underhållskostnader	639 000	658 170	677 915	698 253	719 200	740 776	858 763
Avsättningar, skatt	79 040	79 576	80 122	80 679	81 247	81 826	84 893
Summa kostnader	1 654 962	1 699 668	1 719 959	1 912 796	1 975 592	1 998 730	2 126 044
Hyresintäkter mm	743 454	758 323	773 490	788 959	804 739	820 833	906 266
Avgifter	911 508	941 345	946 470	1 123 837	1 170 853	1 177 897	1 219 777
- erforderlig förändring / år		3,3%	0,5%	18,7%	4,2%	0,6%	0,8%
Summa intäkter	1 654 962	1 699 668	1 719 959	1 912 796	1 975 592	1 998 730	2 126 044
Ränteantagande	4,8%	4,9%	4,9%	5,8%	5,8%	5,8%	5,8%
Inflationsantagande efter ökning	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%

10.1 Kontraktsvillkor lokaler

Kontraktssituationen för uthyrda lokaler framgår av nedanstående tabell.

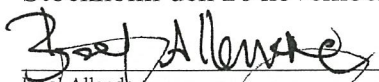
Lokal nr	Vånings- plan	Läge	Typ	Lokal- area	Hyses- gäst	Hyra 2007 kr/månad	Kr/ kvm	Löptid	Index	Tillägg f s	Förläng- ning
14	bv			65	Nygren J-O	2 050	378	2009.09	100 %		
22	bv			26							
34	bv			35	Hellqvist M	815	279	2008-09	100 %		

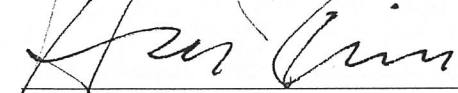
Andelstal och insatser är beräknade utifrån angiven lägenhetsyta. Inledningsvis räknar styrelsen med att 1 790 kvm lägenhetsyta upplåts med bostadsrätt och 690 kvm bostadsyta kvarstår med hyresrätt.

11 Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m.m. hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- E. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
 - Dispositionsfond
- F. I planen redovisade boareor samt lokalarea för bostadsrättslokalen baseras bl a på historiska uppgifter. Eventuella avvikelser från den sanna boarean eller lokalarea enl Svensk Standard skall ej föranleda ändringar i insatser eller andelstal.
- G. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- H. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

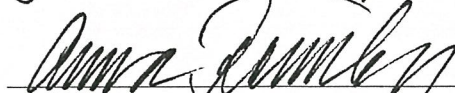
Stockholm den 26 november 2007


Boel Allende


Axel Fritz


Arvid Ohlin


Jeanette Magnusson


Anna Reimby

12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Blåvingen 3*, organisationsnummer 769615-8083 får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

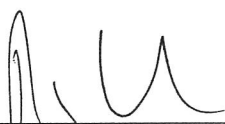
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga:

Ekonomisk plan
Stadgar
Besiktningsprotokoll
Köpeavtal
Registreringsbevis
CFD-utdrag

Stockholm 2007-11-27



Björn Rydén
Jur.kand.



Claes Mörk
Jur.kand.

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