

TENZING

201011124333

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
KOSTERNStockholm
2010-10-27

Upprättad med biträde av
Joachim Pelles
Tenzing AB
Biblioteksgatan 3, 4 trappor
111 46 Stockholm
Tel. 08-407 36 07
joachim.pelles@tenzingab.se

Registrerades av Bolagsverket 2010-11-19AB
h

201011124334

Del av Kostern 6



Innehållsförteckning

Allmänna förutsättningar	1
Organisationsnummer och ändamål.....	1
Förvärvskostnad och årliga kostnader	1
Förvärv av fast egendom.....	1
Inflyttning.....	1
Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt.....	1
Utlåtande avseende renoveringsbehov.....	1
Stadgeändring.....	2
Beskrivning av Fastigheten.....	3
Tomt och läge	3
Kartor	4
Uthyrningsbar area	5
Byggnadsbeskrivning	5
Teknisk beskrivning	5
Taxeringsinformation och kommunal avgift	7
Mervärdesskatt	7
Statliga bostadsbyggnadssubventioner	7
Servitut och Nyttjanderätter	7
Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar	7
Planer och bestämmelser	7
Hyresinformation.....	8
Hyresobjekt	8
Lokalhyresavtal.....	8
Fastighetens reparationsbehov	9
Försäkringsskydd	9
Avskrivningar	9
Ekonomisk kalkyl med prognos	10
Lägenhetsförteckning.....	11
Känslighetsanalys.....	12
Särskilda förhållanden.....	13
Intyg avseende ekonomisk plan	14

Bilagor

- 1 Utlåtande över utförd teknisk besiktning från Densia AB.

Tenzing AB, Biblioteksgatan 3, 4 tr, s-111 46 Stockholm, tel. 08-407 36 00

Allmänna förutsättningar

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Kostern, som registrerats hos Bolagsverket den 7 augusti 2004 med organisationsnummer 769611-1298, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende förvärvet av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Förvärv av fast egendom

Föreningen avser att förvärva en tredimensionell avstyckning från fastigheten Kostern 6 i Lidingö Stad (Fastigheten) för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Föreningens förvärv kommer att ske genom förvärv av samtliga aktier i ett för ändamålet nybildat aktiebolag. Därefter kommer föreningen att förvärva Fastigheten från aktiebolaget och likvidera eller sälja aktiebolaget. Säljaren kommer att lämna sedvanliga fastighetsrelaterade garantier och skattegarantier. Säljaren kommer att svara för hälften av föreningens lagfartskostnader och samtliga pantbrev i den befintliga stamfastigheten, Kostern 6, kommer efter fastighetsbildningen att gälla i föreningens fastighet.

För föreningens ställningstagande till ett förvärv av Fastigheten och aktierna har denna ekonomiska plan upprättats.

Inflyttning

Samtliga bostadslägenheter är uthyrda eller kommer att upplåtas med bostadsrätt i omedelbar anslutning till föreningens förvärv, varför inflyttning får anses ha skett.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av Fastigheten avses lägenheterna upplåtas med bostadsrätt i samband med tillträdet till Fastigheten som bedöms ske under fjärde kvartalet 2010. Kontorslokaler 5000 och 7000 samt 0516 kommer att upplåtas med bostadsrätt för ombyggnation till flera bostäder vid föreningens tillträde till fastigheten.

Utlåtande avseende renoveringsbehov

Lars Widebeck vid Densia AB har 2010-04-09 utfört en teknisk besiktning av Fastigheten. Besiktningsutlåtandet finns som bilaga till denna ekonomiska plan.

201011124337

Stadgeändring

Denna ekonomiska plan är upprättad mot bakgrund av föreningens avsikt att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

AB
LN

Beskrivning av Fastigheten

Tomt och läge

Fastigheten är belägen högt belägen i Baggeby på Lidingö och tillhör Lidingö församling. Fastighetens adress är Kostervägen 3. Fastigheten är belägen i ett lugnt område och har ett attraktivt bostadsläge. Närservicen i området är god med butiker, skolor och allmän service inom gångavstånd. Fastigheten kommer att innehas med äganderätt och vara tredimensionell.

Den omgivande bebyggelsen utgörs i huvudsak av flerbostadshus uppförda under 1950- och 1960-talet. Merparten av bostadslägenheterna i området är upplåtna med bostadsrätt.

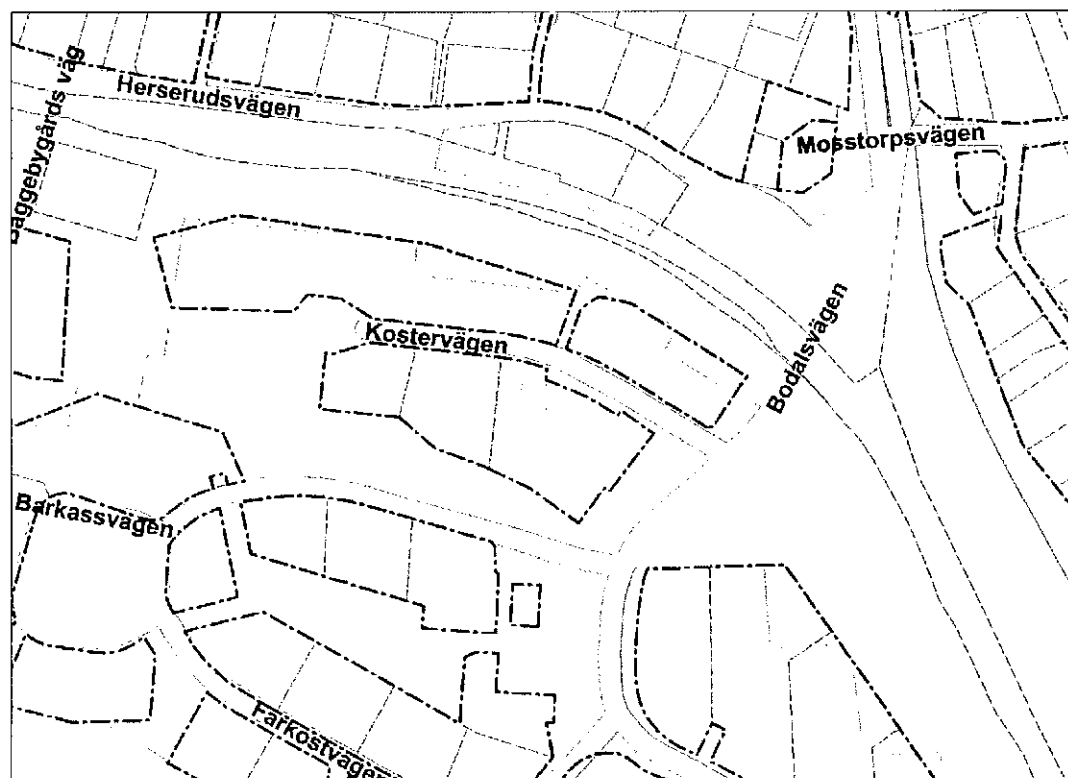
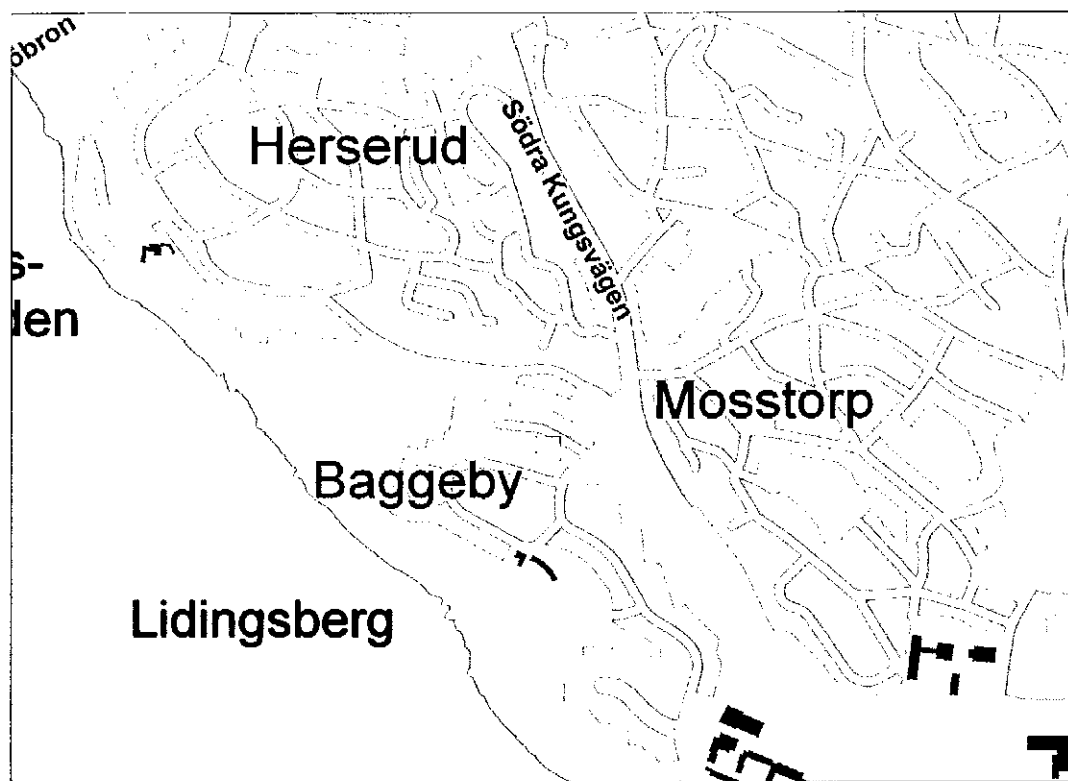
Kommunikationsläget är mycket bra med Lidingöbanan inom gångavstånd och hållplatser för lokalbussar inom kort avstånd från Fastigheten.

Stockholmsregionen är en av Sveriges snabbast växande regioner. Stockholm är strategiskt beläget med en mycket stor del av Sveriges befolkning inom kort restid. Pendlingsmöjligheterna inom Stockholmsregionen och Mälardalen är mycket goda såväl med bil som med spårbunden trafik. De närmaste åren kommer dessutom ytterligare infrastruktursatsningar i Stockholmsregionen, avseende såväl spårbunden trafik som utbyggnad av det allmänna vägnätet, att påverka pendlingsmöjligheter och tillväxt i positiv riktning.

Befolkningen i Stockholms kommun har sedan år 2000 stadigt ökat med mellan 5 000 och 6 000 personer per år. Kommunens befolkning uppgick i september år 2009 till 825 100 personer. Befolkningsökningen var rekordstor under 2009, bara de tre första kvartalen växte befolkningen med 10 100 personer. Rent demografiskt talar många faktorer för en oerhört stark bostadsmarknad den närmaste tioårsperioden då de mycket stora barnkullarna från slutet av 1980-talet och den första halvan av 1990-talet ska etablera sig på bostadsmarknaden.

201011124339

Kartor



AP
Vn

Uthyrningsbar area

Fastighetens uthyrningsbara area uppgår till cirka 2 442 kvadratmeter. Samtliga uthyrningsbara areor har kontrollmätts av Areaberäkning. Den uthyrningsbara arean fördelas mellan olika areatyperna enligt nedan efter den projekterade ombyggnationen av kontorsareor till bostäder:

Uthyrningsbar area	Area	Andel
Bostäder	2 204	90,2 %
Lokaler	238	9,8 %
Summa	2 442	100,0 %

Byggnadsbeskrivning

Fastigheten omfattar en byggnad uppförd 1965 som kontorsbyggnad med tre ursprungliga bostäder. Kontoren har successivt konverterats till bostadsanvändning. Inga större ombyggnationer har skett.

Teknisk beskrivning

Allmänt

Grundläggning	Murar och betongplatta på berg.
Stomme	Betong. Ytterväggar i trä.
Bjälklag	Betong.
Källarytterväggar	Betong.
Gård	Bakgård.
Yttertak	Pyramidtak med takbeläggning av plåt.
Fasader	Plåt.
Fönster	Tvåglasfönster med innerbåge och karmar av trä. Ytterbåge och utvändiga karmar är i metall.
Trapphus	Trapp- och golvbeläggning i marmor. Väggar och tak är målade.
Balkonger	Balkongplattor i betong. Räcken och skärmar i plåt- och skivmaterial.
Hiss	Byggnaden är utrustad med hiss för persontransport om upp till fem personer.
Sophantering	Sopnedkast till öppet kärl.
Tvättstuga	Tvättstuga i entréplan utrustad med två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp. Tvättstugan har vitmålade väggar och plastmatta på golv.

201011124341

Uppvärmning	Vattenburen värme från undercentral för fjärrvärme i källarplan utanför Fastigheten som säkerställs via servitut.
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation i bostäder. OVK är utförd och godkänd för bostäderna till och med augusti 2010. Mekanisk till- och frånluftsventilation i lokaler.
Energideklaration	Har utförts.
Installationer	Fjärrvärme, el, kabelteve samt vatten och avlopp från/till stadens nät.
Lägenhetsförråd	Finns i källarplan.
Skyddsrum	Finns för upp till 145 personer. Skyddsrummet är besiktigat och godkänt per 2002-04-04.
Gemensamma	Kommunikationsytor, lägenhetsförråd, tvättstuga och teknikutrymmen.

Bostäder

Hall	Golv	Marmor
	Väggar	Målade väggar eller tapet.
Kök	Golv	Parkett eller linoleum.
	Väggar	Målade väggar eller tapet.
	Inredning	Normal köksinredning med bänk- och skåpsinredning, elspis med ugn samt kyl/frys.
Badrum	Golv	Plastmatta/klinker.
	Väggar	Kakel.
	Inredning	Badkar eller duschplats, tvättställ och WC.
Separat WC	Golv	Plastmatta/klinker.
	Väggar	Kakel.
	Inredning	Tvättställ och WC.
Bostadsrum	Golv	Parkett i vardagsrum. Parkett eller linoleum, i övriga bostadsrum.
	Väggar	Målade väggar eller tapet.
Övrigt	Några bostadslägenheter har tillgång till balkonger.	

201011124342

Taxeringsinformation och kommunal avgift

I nedanstående tabell redovisas Fastighetens beräknade taxeringsvärde enligt den förenklade fastighetstaxeringen 2010 (FFT10) efter ombyggnationer av kontorslokaler till bostäder.

Taxeringsvärde, tkr	Typkod	Mark	Byggnad	Summa
Bostäder	320	12 200	18 200	30 400
Lokaler	320	268	918	1 186
Summa		12 468	19 118	31 586

Fastigheten har typkod 320 vilket innebär hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder. Fastighetens värdeår beräknas bli 1974. Fastighetsskatt och kommunal avgift för år 2010 utgår med 1,0 procent för lokalerna och med 1 277 kronor per bostadslägenhet, sammantaget cirka 42 000 kronor.

Mervärdesskatt

Fastigheten är registrerad för frivillig mervärdesskatt avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Statliga bostadsbyggnadssubventioner

Föreningens ekonomi är inte beroende av statliga bostadsbyggnadssubventioner (räntebidrag).

Servitut och Nyttjanderätter

Fastigheten kommer att ha ett antal servitut som är till förmån för fastigheten och ett antal som belastar fastigheten som avser korsvisa tekniska samband och tillträdesfrågor.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten kommer med all sannolikhet att omfattas av skyldighet att delta i gemensamhetsanläggning avseende grundläggning och gemensamma avloppsledningar med stamfastigheten.

Planer och bestämmelser

Fastigheten omfattas av nedanstående planer och bestämmelser.

<i>Typ</i>	<i>Aktbeteckning</i>	<i>Datum</i>
Stadsplan: Baggeby (Kostern)	0186-140/1961B	1961-10-04
Plananmärkning: Genomförandetiden har utgått		
Tomtindelning: Kostern	0186-25/1962C	1962-02-06

AB
LG

Hyresinformation, befintlig hyresgäststruktur

Hyresobjekt

Fastigheten omfattar för närvarande 16 stycken bostadslägenheter, 5 stycken kontorslokaler, en lagerlokal och 26 stycken parkeringsplatser på mark.

Samtliga hyresobjekt utom två kontorslokaler är för närvarande uthyrda.

Lokalslag	Hyra, tkr	Area	kr/kvm	Andel
Bostäder	1 424	1 564	910	65,1 %
Kontor	699	822	850	32,0 %
Lager	20	56	357	0,9 %
Parkeringsplatser	43	-	-	2,0 %
Summa	2 186	2 442	895	100,0%

Lokalhyresavtal

En lokal om cirka 148 kvadratmeter är uthyrd till Elefant Flytt & Express AB. Lokalen nyttjas som kontor och lager och hyrs ut för en period om tre år med nio månaders ömsesidig uppsägningstid och tre års automatisk förlängning vid utebliven uppsägning. Nuvarande hyresperiod löper ut 2011-12-31. Bashyran för lokalen är 106 000 kronor per år. Utöver bashyran tillkommer tillägg för index och fastighetsskatt. Hyresgästen ansvarar för allt inre underhåll av lokalen. Lokalen är registrerad för mervärdesskatt.

En lokal om cirka 186 kvadratmeter är uthyrd till Offsettryckaren Acoprint AB. Lokalen nyttjas som kontor och tryckeri och hyrs ut för perioder om tolv månader med nio månaders ömsesidig uppsägningstid. Nuvarande hyresperiod löper ut 2011-09-30. Bashyran för lokalen är 130 000 kronor per år. Utöver bashyran tillkommer tillägg för fastighetsskatt. Hyresgästen ansvarar för allt inre underhåll av lokalen. Lokalen är registrerad för mervärdesskatt.

En lagerlokal om cirka 55 kvadratmeter är uthyrd till Swethai AB. Lokalen nyttjas som lagerlokal för och hyrs ut för perioder om tre år med nio månaders ömsesidig uppsägningstid och tre års automatisk förlängning vid utebliven uppsägning. Nuvarande hyresperiod löper ut 2012-06-30. Bashyran är 20 000 kronor per år. Utöver bashyran tillkommer tillägg för index. Lokalen är registrerad för mervärdesskatt. Hyresgästen ansvarar för allt inre underhåll av lokalen.

Fastighetens reparationsbehov

Fastighetens renoveringsbehov har efter besiktning genomförd av Lars Widebeck vid Densia AB den 9 april 2010 bedömts enligt följande.

Behov snarast, förutom löpande underhåll

Genomförande av ny obligatorisk ventilationskontroll	50 000 kr
Projektledningskostnader (10 %)	5 000 kr

Behov inom 3 år, förutom löpande underhåll

Omläggning av yttertak	400 000 kr
Renovering av fasader och ytterväggar	4 000 000 kr
Riskavsättning för fuktskador i träregelstomme (100 % av p 1 i utlåtandet)	2 000 000 kr
Renovering av fönster och balkongdörrar	1 500 000 kr
Renovering av hissen	100 000 kr
Renovering av avloppsstammar	2 600 000 kr
Renovering av balkongplattor och räcken	400 000 kr
Projektledningskostnader (10 %)	1 100 000 kr

Behov inom 5 år, förutom löpande underhåll

Renovering av elinstallationer	100 000 kr
Utbyte av tvättmaskin och torktumlare	50 000 kr
Projektledningskostnader (10 %)	15 000 kr

Behov inom 10 år, förutom löpande underhåll

Summa exkl. moms	12 320 000 kr
TOTALT (inkl. moms, avrundat)	15 400 000 kr

Kostnaderna för ombyggnationerna av lokaler kommer att bestridas av de entreprenörer som förvärvar bostadsrätterna till kontorslokalerna.

Försäkringsskydd

Bostadsrättsföreningen kommer att inneha fullvärdesförsäkring avseende Fastigheten samt styrelseansvarsförsäkring.

Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

Avskrivningar

Föreningen är skyldig att göra avskrivningar på föreningens fastighet om 0,5 till 2 procent av byggnadernas bokförda värde i de årsredovisningar som föreningen upprättar. Detta påverkar föreningens resultat men inte dess likviditet.

201011124345

Ekonomisk kalkyl med prognos

BERÄKNAT TAXERINGSVÄRDE FFT 2010

Byggnad	19 118 000	Bostad	18 200 000	Lokal	918 000
Mark	12 468 000		12 200 000		268 000
Summa	31 586 000		30 400 000		1 186 000

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	40 000 000	16 380 kr/kvm	
Lagfart	300 413		
Avsättning till reparationer	15 400 000	Befintliga pantbrev (SEK)	28 500 000
Intecknings- och ombildningskostnad	690 850	Nytttag av pantbrev (SEK)	0
Disponibla medel (kassa)	300 000	Pantbrev totalt (SEK)	28 500 000
Summa	56 691 263		

FINANSIERINGSPLAN

Långlivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	Amort. Kr	Räntebindn.
SEB	3 975 000	5,00	198 750	0	5 år
SEB	3 975 000	4,00	159 000	0	3 år
SEB	3 975 000	3,50	139 125	0	2 år
SFB	3 963 412	3,00	118 902	0	rörlig ränta
SFB (kvarvarande hyresrätter)	2 859 260	3,00	85 778	0	rörlig ränta
Summa	18 747 672	3,74%	701 555	0	

Insatser vid fastighetsköpet	37 943 590	Insatser totalt	40 802 850
Upplåtelseavgifter	0	Bostadsrätter	37 943 590
Summa finansiering	56 691 263	Fj bostadsrätter	2 859 260

EKONOMISK PROGNO

ÅRLIGA KOSTNADER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Räntor	701 555	701 555	701 555	701 555	701 555	701 555	701 555
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	42 508	43 358	44 275	45 110	46 012	46 932	51 817
Inkomstskatt	1 433	1 687	1 946	2 211	2 480	2 756	4 203
Värme	315 000	321 300	327 726	334 281	340 966	347 785	383 983
Vatten	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
FI	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Sophämtning	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Kabel-TV	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 752
Sotning	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Försäkring	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	42 665
Löpande underhåll	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330
Städning av trappor mm	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Hisskötsel, jour och årliga besiktningar	8 000	8 160	8 323	8 490	8 659	8 833	9 752
Teknisk förv. / fastighetsservice	60 000	61 200	62 424	63 672	64 946	66 245	73 140
Ekonomisk förvaltning	70 000	71 400	72 828	74 285	75 770	77 286	85 330
Revision	15 000	15 300	15 606	15 918	16 236	16 561	18 285
Övrigt	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Avsätt. till yttre fond	63 172	64 435	65 724	67 039	68 379	69 747	77 006
Summa	1 604 668	1 622 956	1 641 609	1 660 636	1 680 043	1 699 838	1 804 901

	D o U tot kr	796 000
Drift och underhåll kr /kvm	334 Bostäder	
Drift och underhåll kr /kvm	250 Kommersiellt	

ÅRLIGA INTÄKTER

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årsavgifter	1 246 638	1 256 908	1 267 383	1 278 067	1 288 965	1 300 081	1 359 124
Hyresintäkter	352 582	359 634	366 827	374 163	381 647	389 279	429 796
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0
Räntaintäkter	5 448	6 414	7 400	8 406	9 431	10 477	15 981
Summa	1 604 668	1 622 956	1 641 609	1 660 636	1 680 043	1 699 838	1 804 901

I den ekonomiska prognosen förutsätts inflationen vara 2 % årligen och räntorna vara oförändrade. Hyresintäkterna förutsätts följa inflationen.

LIKVIDITET	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Kassa och fond	363 172	427 607	493 332	560 370	628 750	698 497	1 065 380

AB
LH

201011124346

Lägenhetsförteckning

Adress	Lgh nr	Antal Vän rum	Ut-formn.	Area	Insatser totalt	Insatser Vid Tillträde	Andelstal alla borrar	Andelstal Vid Tillträde	Årsavg. / mån.	Hyra		
Kosterv. 3	0006	2	2	ROK	72	1 415 177	1 415 177	3,327	3,558	44 356	3 696	0
Kosterv. 3	0011	2	5	ROK	173	3 468 958	3 468 958	7,750	8,287	103 303	8 609	0
Kosterv. 3	0012	2	5	ROK	99	1 985 565	1 985 565	4,510	4,822	60 114	5 010	0
Kosterv. 3	0010	3	2	ROK	72	1 429 052	1 429 052	3,327	3,558	44 356	3 696	0
Kosterv. 3	0013	3	2	ROK	70	1 389 356	1 389 356	3,240	3,464	43 189	3 599	0
Kosterv. 3	0015	3	3	ROK	99	2 005 413	2 005 413	4,510	4,822	60 114	5 010	0
Kosterv. 3	0054	3	3	ROK	100	2 024 490	2 024 490	4,553	4,869	60 698	5 058	0
Kosterv. 3	0014	4	4	ROK	143	2 865 811	2 865 811	6,436	6,882	85 794	7 149	0
Kosterv. 3	0505	4	2	ROK	69	1 409 011	0	3,196	0,000	0	0	69 543
Kosterv. 3	0056	4	5	ROK	131	2 675 040	2 675 040	5,911	6,320	78 790	6 566	0
Kosterv. 3	0005	5	3	ROK	100	2 063 800	2 063 800	4,553	4,869	60 698	5 058	0
Kosterv. 3	5000	5	-	Nya lgh	245	2 744 000	2 744 000	10,902	11,657	145 324	12 110	0
Kosterv. 3	0007	6	2	ROK	71	1 450 249	1 450 249	3,284	3,511	43 772	3 648	0
Kosterv. 3	0008	6	3	ROK	100	2 083 070	2 083 070	4,553	4,869	60 698	5 058	0
Kosterv. 3	0009	6	2	ROK	71	1 450 249	0	3,284	0,000	0	0	71 890
Kosterv. 3	0076	6	3	ROK	99	2 062 644	2 062 644	4,510	4,822	60 114	5 010	0
Kosterv. 3	7000	7	-	Nya lgh	178	1 993 600	1 993 600	7,968	8,521	106 221	8 852	0
Kosterv. 3	0045	7	-	ROK	41	845 368	845 368	1,970	2,107	26 263	2 189	0
Kosterv. 3	0047	7	5	ROK	123	2 590 060	2 590 060	5,560	5,946	74 121	6 177	0
Kosterv. 3	0186	1	-	KONTOR	182	0	0	0,000	0,000	0	0	148 636
Kosterv. 3	0516	1	-	Ny lgh	148	2 851 937	2 851 937	6,655	7,116	88 712	7 393	0
Kosterv. 3	0846	NB	-	LAGER	56	0	0	0,000	0,000	0	0	20 000
Kosterv. 3	0	NB	0	MarkP	0	0	0	0,000	0,000	0	0	42 514
					2 442	40 802 850	37 943 590	100,000	100,000	1 246 638	103 886	352 582

Areafördelning

Bostäder	2 204
Lokaler	238
Garage	0
Totalt	2 442

Intäktsfördelning

Årsavgifter	1 246 638
Hyrer	
Bostäder	141 433
Lokaler	168 636
Parkering	42 514
Totalt	1 599 220

AB
h

Känslighetsanalys

Inflationskänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad inflationstakt jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna inflationstakten får för föreningens ekonomi. Hyrorna förväntas följa inflationen. Kalkylräntan är oförändrad.

Ändrad Inflation	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	604	601	598	595	592	589	575
-2%	604	604	603	603	603	602	600
-1%	604	606	609	611	613	616	628
0%	604	609	614	619	624	630	658
+1%	604	612	619	628	636	645	692
+2%	604	614	625	636	648	660	728
+3%	604	617	631	645	660	676	768

Räntekänslighet

I denna kalkyl bedöms vilken påverkan en ändrad räntenivå jämfört med den i föreningens ekonomiska prognos antagna räntenivån får för föreningens ekonomi. Inflationstakten är oförändrad. Räntekänsligheten är beräknad med hänsyn tagen till de bedömda bindningstiderna för bostadsrättsföreningens lån.

Ändrad Ränta	Årsavgift År 1	Årsavgift År 2	Årsavgift År 3	Årsavgift År 4	Årsavgift År 5	Årsavgift År 6	Årsavgift År 11
-3%	505	510	457	404	410	357	386
-2%	538	543	509	476	481	448	477
-1%	571	576	562	548	553	539	568
0%	604	609	614	619	624	630	658
+1%	637	642	666	691	696	721	749
+2%	670	675	719	762	768	812	840
+3%	703	708	771	834	839	902	931

Särskilda förhållanden

Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.

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.

Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.

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

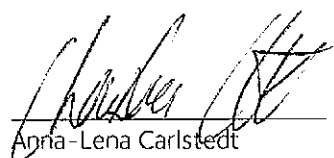
De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.

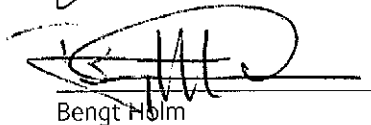
Enligt bifogat besiktningsutlåtande föreligger nödvändigt underhållsbehov. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen.

Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

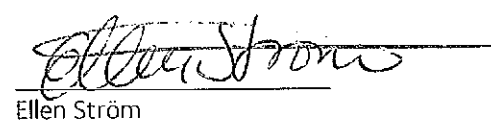
Lidingö 2010-10-27

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KOSTERN


Anna-Lena Carlstedt


Bengt Holm


Göran Rosenlind


Ellen Ström

Intyg avseende ekonomisk plan

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Kostern, org. nummer 769611-1298, 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 är riktiga och stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Intygsgivarna vill uppmärksamma medlemmarna om att kalkylerade lån med korta bindningstider för närvarande har historiskt sett låga räntesatser. Ett högre ränteläge kan medföra ökade kostnader för lånen vilket framgår av räntekänslighetsanalysen i planen.

Vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan har följande handlingar granskats;

- a) Registreringsbevis för bostadsrättsföreningen
- b) Förslag till nya stadgar för bostadsrättsföreningen
- c) Ändringsanmälan till Bolagsverket
- d) FDS-utdrag per 2010-11-04
- e) Beräkning av taxeringsvärde enligt FFT10
- f) Tomtkarta över fastigheten utvisandes tomtindelning
- g) Utdrag från värderingsdata avseende bostadsrättsförsäljningar
- h) Hyreslista
- i) Lokalhyresavtal
- j) Ritningar med förslag till ny fastighetsindelning
- k) Utkast till beslut om fastighetsbildning
- l) Mätbevis från Areaberäkning
- m) Offert avseende finansiering från SEB
- n) Utlåtande över utförd teknisk besiktning

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

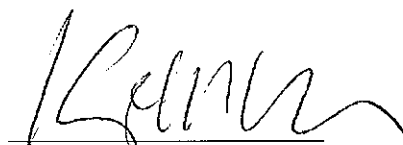
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar och vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2010-11-04



Anders Berg
Jur. kand.

Berg Fastighetsjuridik AB



Kjell Karlsson
Advokat

Delta Advokatbyrå AB

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

DENSIA AB

TEKNISK UTREDNING

Lidingö Kostern 6



Kostervägen 3

Baggeby

LM
AB

Stockholm 2010-04-28
LW 71 719

T e k n i s k u t r e d n i n g

avseende del av fastigheten Lidingö Kostern 6
Kostervägen 6 i Baggeby.

Uppdrag

Av Brf Kostern har undertecknat företag fått i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av en del av en av byggnaderna på rubricerad fastighet.

Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med bostadsrättsföreningens köp av del av fastigheten samt vid underhållsplanering i del av fastigheten. Enskilda lägenheters och lokalers behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i en del av byggnaden samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Betydande behov av renovering, som enligt vår bedömning tillhör enskilda lägenheter och lokaler, och / eller betydande åtgärder som bedöms rimliga för att uppnå en godtagbar modern standard och / eller betydande åtgärder som bedöms ingå i det årligt löpande underhållet finns angivna under noteringar och upplysningar.

Kort beskrivning av en del av fastigheten och del av byggnaden

Fastigheten är bebyggd med flera byggnader och garage/lagerutrymmen. Fastigheten skall delas tredimensionellt varpå punkthuset på fastigheten blir en styckningslott med bostäder, lokaler och en butikslokal i bottenplan. Styckningen kommer att utföras i markplan på halva byggnaden och i bjälklaget mellan markplan och 1 tr i halva byggnaden.

Styckningsloten kommer att bestå av en byggnad i 7-8 våningsplan med ett trapphus innehållande en hiss.

Antal lägenheter är 17 st och det finns ett antal lokaler vilka kan bli/är lägenheter. Bostadsyta och lokalytor är inte klarlagda innan fastighetsdelningen är färdig. Grovt uppskattas totala lokal och boytan till ca 2 500 kvm

Byggnaden:

Huset uppfördes år: 1965

Större om- och tillbyggnader som på senare tid har utförts: 1. Inga tillbyggnader är utförda

Större underhåll som på senare tid har utförts: 1. Duschrum och kök i lägenheterna har renoverats/byggs när kontor byggs om till lägenheter.
(enligt uppgifter erhållna i samband med besiktningen) 2. Yttertaket är renoverat ca 1995.
3. Hissen renoverades med ny styrning 2003.

Grundläggning: Murar och betongplatta på berg
(bedömd)

Källaryttersväggar: Betong
(bedömda)

Stomme (bedömd): Pelarstomme i betong

Bjälklag (bedömda): Bjälklag över källare: Betong
Mellanbjälklag: Betong
Vindsbjälklag: Betong

Gård, gårdsutrustning: Fastigheten kommer inte att ha någon mark utanför del av byggnadskroppen.

201011124353

Balkonger:	Balkongplattor i betong Räcken i metall och skivmaterial
Fasader:	Plåt
Fönster:	2 - glas kopplade med karmar och innerbåge av trä. Ytterbågen i metall och karmar utvändigt klädda i metall.
Yttertak:	Pyramidtak med takbeläggning av plåt.
Entréer, trapphus:	Trapp- och golvbeläggning i marmor, väggarna och taken är målade
Hiss:	Det finns en his för 5 personer.
Tvättstuga:	Tvättstuga finns i källaren.
Tvättutrustning:	2 st. tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp.
Lägenhetsförråd:	Finns i källaren i skyddsrummet
Sophantering:	Sopnedkast i trapphuset till kärl i soprummet.
Skyddsrum	Skyddsrum för 145 personer, besiktigat 20020404.
Uppvärmning:	Vattenburen värme från en undercentral vilken är placerad utanför den tänkta styckningslotten.
Ventilation: (enligt uppgifter erhållna från Stads- byggnadskontoret)	Mekanisk frånluftsventilation i bostäderna. Mekanisk till och frånluftsventilation i lokalerna (oklart om alla lokaler har samma ventilation) OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) för lokalerna är ej utförd inom tidsintervallet. OVK förr bostäder är utförd men skall förnyas senast augusti 2010.

201011124354

Kort rumsbeskrivning av lägenheter.

De vanligast förekommande ytskikten beskrivs nedan.

(G = golv, V = väggar, T = tak, Ö = övrigt)

Hall	G	Marmor
	V	Tapet / målade
	T	Målat
Vardagsrum	G	Parkett
	V	Tapet
	T	Målat
Sovrum	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet
	T	Målat
Kök	G	Parkett / linoleum
	V	Tapet / målade
	T	Målat
	Ö	Normal köksinredning med bänk- och skåpinredning, elspis med ugn och kyl/frys. Ventilation, frånluft
Badrum.	G	Plastmatta / klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal / enkel badrumsinredning med badkar eller dusch, WC och tvättställ.
WC	G	Plastmatta / klinker
	V	Kakel
	T	Målat
	Ö	Normal WC-inredning med WC och tvättställ.
Balkonger	G	Betong
	Räcke	Metall med skärmar i skivmaterial.

LM
Ad

201011124355

Besiktningsförhållanden

Besiktningen utfördes 2010-04-09, kl 9,00.
Vädret var mulet och temperaturen ca 7°C.

Vid besiktningen medverkade:

Bengt Holm

Leif Eriksson

Joachim Pelles

Henrik Sandström

Alla allmänna utrymmen var besiktningsbara utom uthyrda förråd och ett förråd bakom tvättstugan.

Alla tekniska utrymmen var besiktningsbara.

Följande bostäder besiktigades:

Landberg 3tr

Brolin 3tr

Holm 4tr

Ström 6tr

Åkerström 6tr

Holm 7tr

Bostäderna var vid besiktningen möblerade

Följande lokaler besiktigades

Tryckeri på 1tr

Tom lokal på 5tr

Tom lokal på 7 tr

M
AB

201011124356

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Bygghet: Yttertaket
 Brist, fel/skada: Yttertaket är belagt med en tunn rostfri plåt. Vid besiktningen noterades att stora delar av plåten inte är fäst till underlaget med klammer vilket medför att den går att lyfta från yttertakspanelen. Enligt uppgift från de boende hörs det att plåten slår mot underlaget vid kraftig blåst.
 Bedömd åtgärd: Plåtens infästning mot underlaget är dålig och måste göras om. Risken är stor att plåten spricker i falsarna om den öppnas, kompletteringsklamras och återförseglas. Vi bedömer därför att hela taket måste läggas om, i samband med detta anordnas ny underlagstättning samt målad galvaniserad plåt.
 Mängd: Hela yttertaket, ca 400 kvm
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr

2. Bygghet: Fasad och ytterväggar
 Brist, fel/skada: Fasaden är plåtsektioner monterade mellan vertikala profilerade plåtar. Vid besiktningen noterades att vatteninträngning i ytterväggarna förekommit/förekommer. Tydliga rinnmärken finns på insidan av ytterväggarna i några av lägenheterna. Risken finns att ytterväggen, vilken är uppbyggd i organiskt material, har röt/mögelskador vilka först framkommer när fasadbeklädnings demonteras. Enligt byggnadsnämnden finns ett beslut från 2008 att fasadens utseende inte får förändras.
 Bedömd åtgärd: Plåtbeklädnings demonteras och skickas på lackering i samma kulör. Bakomliggande regelstomme och isolering kontrolleras, om skador finns måste de skadade delarna bytas ut. Isoleringen skall vara 12 cm mineralullsskiva vilken om möjligt bör bytas mot ny modern isolering. Utvändigt monteras plywood samt vindskydd, därefter återmonteras plåtarna. Ovanstående bedömning bygger på att regelstommen är i så bra skick att den går att fästa plåtfasaden på och att plåtkassetternas fyllning, vilken är lamellträ, är i återanvändbart skick. För att fastställa detta måste plåtar demonteras och en kontroll av fackman utföras.
 Mängd: Ca 1 600 kvm
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 4 000 000 kr, se även noteringar och upplysningar punkt 1

201011124357

3. Byggdel: Fönster och balkongdörrar
 Brist, fel/skada: Karmar och bågar som är i trä är i dåligt skick. Troligen är dessa även dåliga ur energisynpunkt. I samband med att fasaden renoveras bör fönstren bytas mot nya.
 Bedömd åtgärd: Byt ut fönsterpartier och balkongdörrar till nya med isolerglas.
 Mängd: Ca 270 fönster och 12 balkongdörrar
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 1 500 000 kr

4. Byggdel: Hissen
 Brist, fel/skada: Hissen är renoverad 2003 med ny styrning. Driftstörningar och kostsamma reparationer är enligt uppgift sällsynta. Enligt uppgift kommer hissen att kunna nyttjas av kommersiella lokaler varför den kommer att behöva anpassas till nya regler för säkerhet och tillgänglighet.
 Bedömd åtgärd: Utför en genomgång av hissens maskin, dörrar och styrning samt anpassa hissen med innerdörr, talande våningsplan mm
 Mängd: En hiss
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr

5. Byggdel: Avloppsstammar
 Brist, fel/skada: Vatten och avlopp är till stor del från byggnadsåret. I de lägenheter som byggts om från lokal till bostad är rören troligen nyare. Det finns emellertid ingen dokumentation varför det inte går att avgöra hur stora delar av avloppssystemet som är utbytt.
 Bedömd åtgärd: Avloppsrören som inte är utbytta är knappt 50 år och närmar sig teknisk livslängd. Badrummens yt- och tätskikt har varierande skick och ålder. Vi bedömer att byggnadens vatten och avloppsrör bör bytas i sin helhet eftersom det är så olika åldrar, skick och kvalité på vatten och avloppsrör. Ett traditionellt stambyte utförs med nya yt- och tätskikt i badrummen. Badrummen renoveras till normalstandard. Köken bedömer vi kunna återmonteras efter stambytet.
 Mängd: Samtliga vatten och avloppsrör, 17 badrum samt toaletter och "kök" i lokalerna.
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 2 600 000 kr

M
AB

201011124358

6. Bygghet: Balkongplattor och räcken
 Brist, fel/skada: Balkongplattorna är i armerad betong med ingjutna fästen för räcken. Balkongplattornas framkanter är skadade och armeringen är angripen av rost i de skadade områdena. Räckena är låga och uppfyller inte dagens krav på säkerhet.
 Bedömd åtgärd: Demontera räckena, renovera framkanterna på balkongerna, applicera nytt tätskikt på betongen och montera nya högre räcken. Observera att utseendet på räckena inte får förändras.
 Mängd: 12 stycken balkongplattor och ca 75 lpm balkongräcke.
 Aktualitet: Inom 3 år
 Bedömd kostnad: Ca 400 000 kr

7. Bygghet: Tvättstugans maskinella utrustning
 Brist, fel/skada: En av tvättmaskinerna är drygt 10 år gammal och torktumlaren var enligt uppgift trasig vid besiktningen
 Bedömd åtgärd: Byt ut maskinerna när driftstörningar och kostsamma reparationer uppkommer.
 Mängd: En tvättmaskin och en torktumlare
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr

8. Bygghet: Elinstallationerna i byggnaden
 Brist, fel/skada: Installationerna är till stor del från byggnadsåret. Elcentralen och installationer i allmänna utrymmen bör moderniseras inom 5 år. När styckningen sker kan eventuellt delar av elinstallationerna påverkas så att det är nödvändigt/bra att utföra moderniseringen redan då.
 Bedömd åtgärd: Inventera installationerna och byt de delar som är föråldrade
 Mängd: Alla installationer i allmänna utrymmen
 Aktualitet: Inom 5 år
 Bedömd kostnad: Ca 100 000 kr

9. Bygghet: Ventilationen i byggnaden
 Brist, fel/skada: Ventilationen har byggts om i samband med att lokaler byggts om till bostäder. Det finns ventilationssystem på vinden vilka troligen inte nyttjas i dag. OVK är inte godkänd i lokalerna och måste snart förnyas i bostäderna.
 Bedömd åtgärd: Rengöring av kanaler samt injustering av luftflöden bör utföras, därefter utförs OVK. Anmärkningar som framkommer vid kontrollen bör åtgärdas.
 Mängd: Hela byggnadens ventilation
 Aktualitet: Snarast
 Bedömd kostnad: Ca 50 000 kr, kostnader för ev åtgärder ingår ej.

lm
AB

201011124359

Sammanställning.

Kostnaderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

<u>Aktualitet</u>	<u>Punkterna</u>	<u>Kostnad kr</u>
Snarast	9	Ca 50 000 kr
Inom 3 år	1, 2, 3, 4, 5 och 6	Ca 9 000 000 kr
Inom 5 år	7 och 8	Ca 150 000 kr
Inom 10 år	-	-
Totalt		Ca 9 200 000 kr

Lägenhets - och lokalreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer årligt löpande underhåll, normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

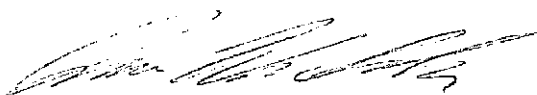
Noteringar och upplysningar.

Angivna kostnader är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

1. Om det vid fasadrenoveringen framkommer att yttervägarnas regelstomme är i så dåligt skick att den måste bytas ut i sin helhet bedömer vi mycket grovt tillkommande kostnad till ca 2 000 000 kr exkl moms.
2. I Ströms lägenhet på 6tr indikerades förhöjda värden av fukt i kökstaket. En utredning måste utföras för att fastställa varifrån fukten kommer och läckaget måste tätas.
3. Ovanstående arbeten med balkongfronter och fasader förutsätter att inte asbest ingår som byggnadsmaterial. Om asbest finns i materialet kommer kostnaderna bli högre eftersom särskilda skyddsåtgärder då måste vidtas.
4. Lokalerna som vi besiktigade var i dåligt skick. Troligen skall dessa byggas om till lägenheter men om så inte sker måste dom renoveras innan de går att hyra ut.

5. Fastigheten har en gemensam undercentral. Vid en delning måste en separat undercentral anordnas och expansionskärlet som är placerat på vinden ersättas med ett tryckkärl i källarplan.
När styckningslotten har en enskild undercentral måste justering utföras. Vi bedömer att befintliga radiatorkranar måste bytas ut och att detta bör bekostas av den som bekostar separationen av värmesystemen.
6. Angivna aktualiteter under Noterade Brister är individuellt bedömda utifrån respektive åtgärd. Det kan dock vara ekonomiskt fördelaktigt att, i en upphandling, samordna vissa åtgärder, även om angivna aktualiteter varierar.
7. Om inte föreningen har den kunskap som krävs vid upphandling/projektering av ovanstående byggnadsarbeten rekommenderar vi att föreningen anlitar en konsult för projektering, upphandling kvalitetsansvar, myndighetskontakter, kontroll, besiktning och byggledning avseende de större arbetena som skall utföras. Kostnaden för detta varierar normalt inom 8-18 % av entreprenadkostnaden. Kalkylera med minst 10 %.
Kostnaden är inte medräknad i ovanstående sammanställning.
8. Det finns ingen dokumentation angående det systematiska brandskyddsarbetet. Vi rekommenderar att ett systematiskt brandskyddsarbete upprättas samt att en person anlitas eller tar ansvaret för att arbetet vidareutvecklas/underhålls.

DENSIA AB



Lars Widebeck

Civilingenjör och Byggnadsingenjör SBR.
Av SITAC certifierad besiktningsförrättare

Bilagor: Fotografier
 Ritningar
 Byggnadsbeskrivning
 FD-utdrag

201011124361

FOTOBILAGA



Yttertaket vilket är löst från underlaget



Skadat fönster/karm och vägg

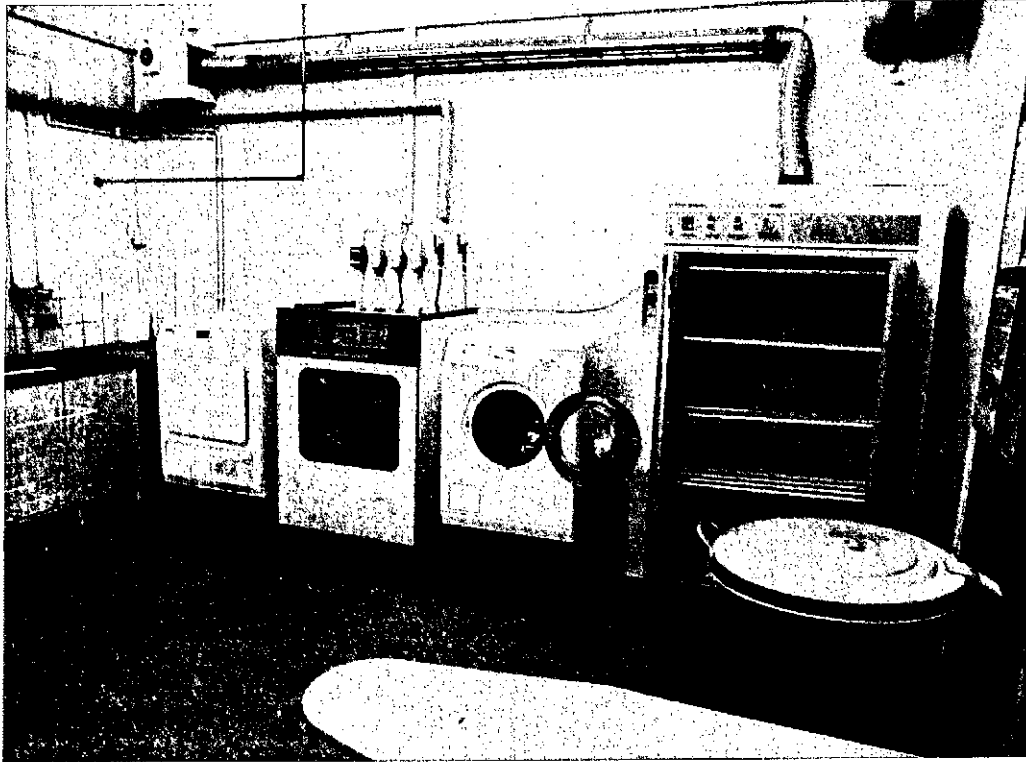
Handwritten signature or initials.

DENSIA

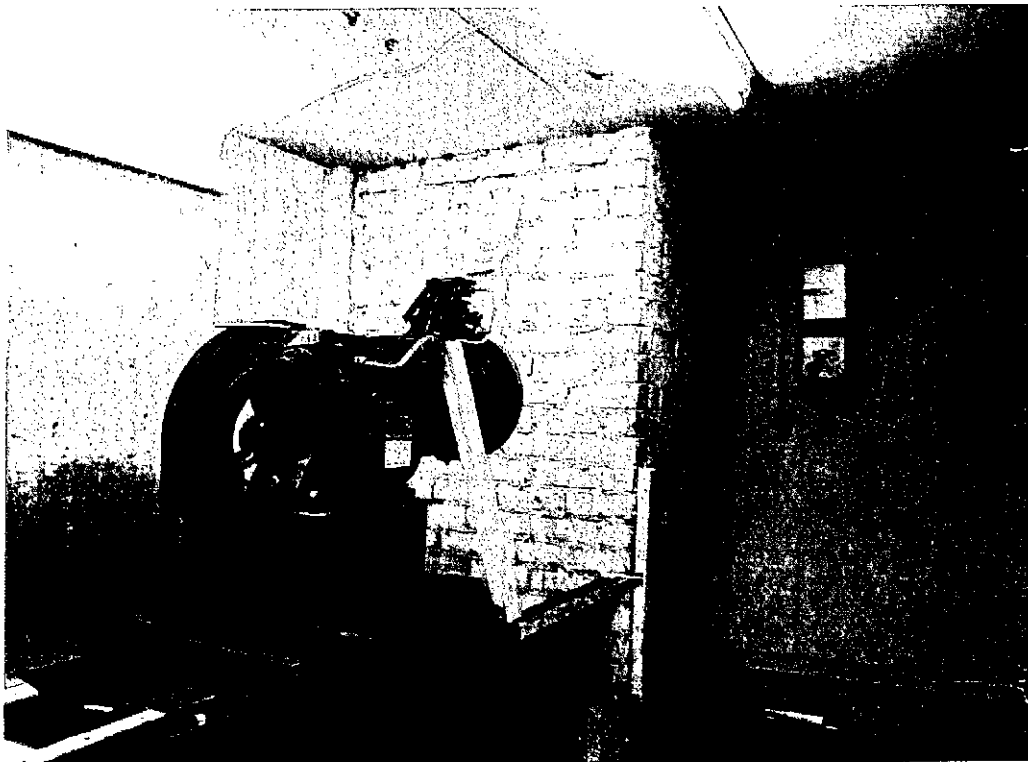
Stockholm Kostern 6

Fotografier sid 2(4)

201011124362



Tvättstuga



Hissmaskinen

DENSIA AB

W
AB

201011124363



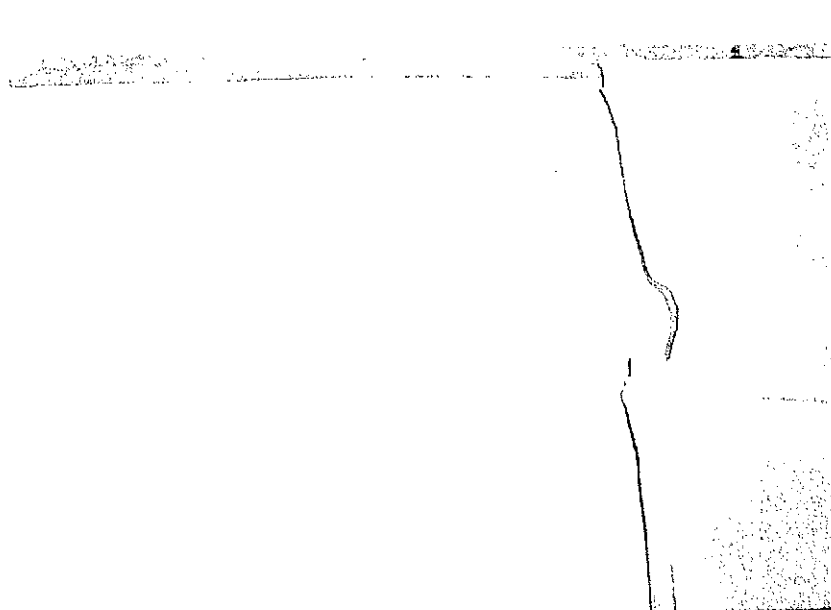
En av balkongernas framkanter



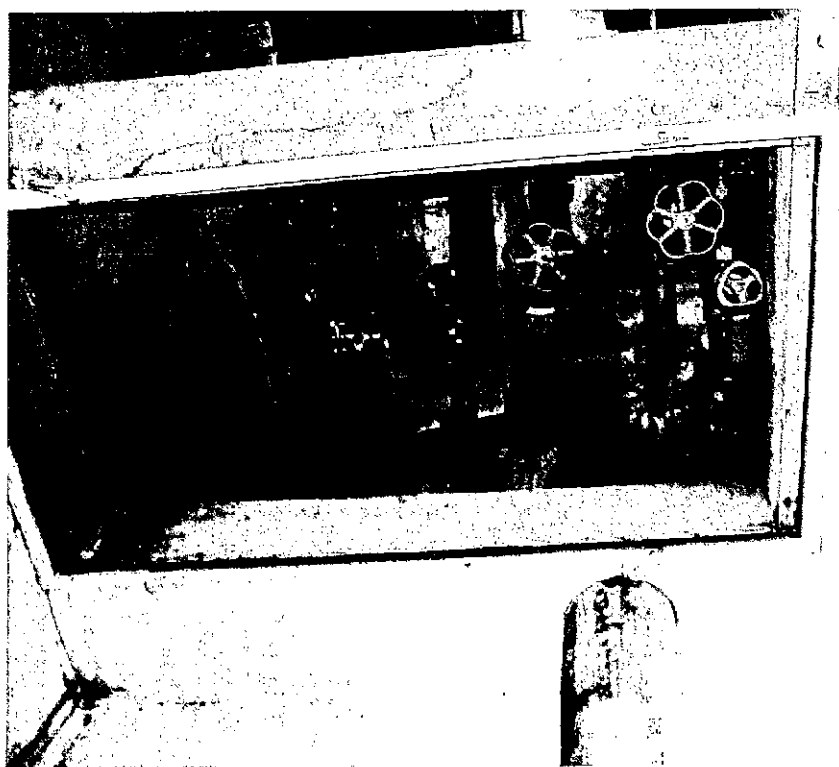
Tecken på läckage in i en av lägenheterna.

W
AB

201011124364



Läckage in genom en yttervägg



Gamla kranar på stigare