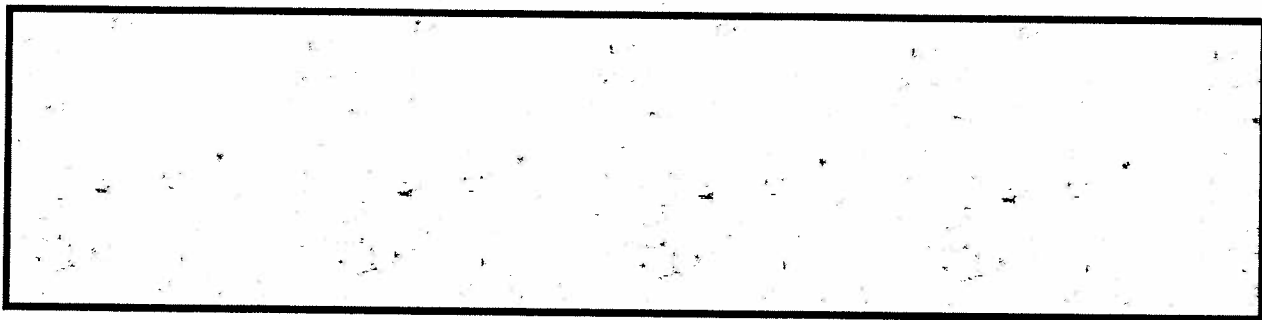


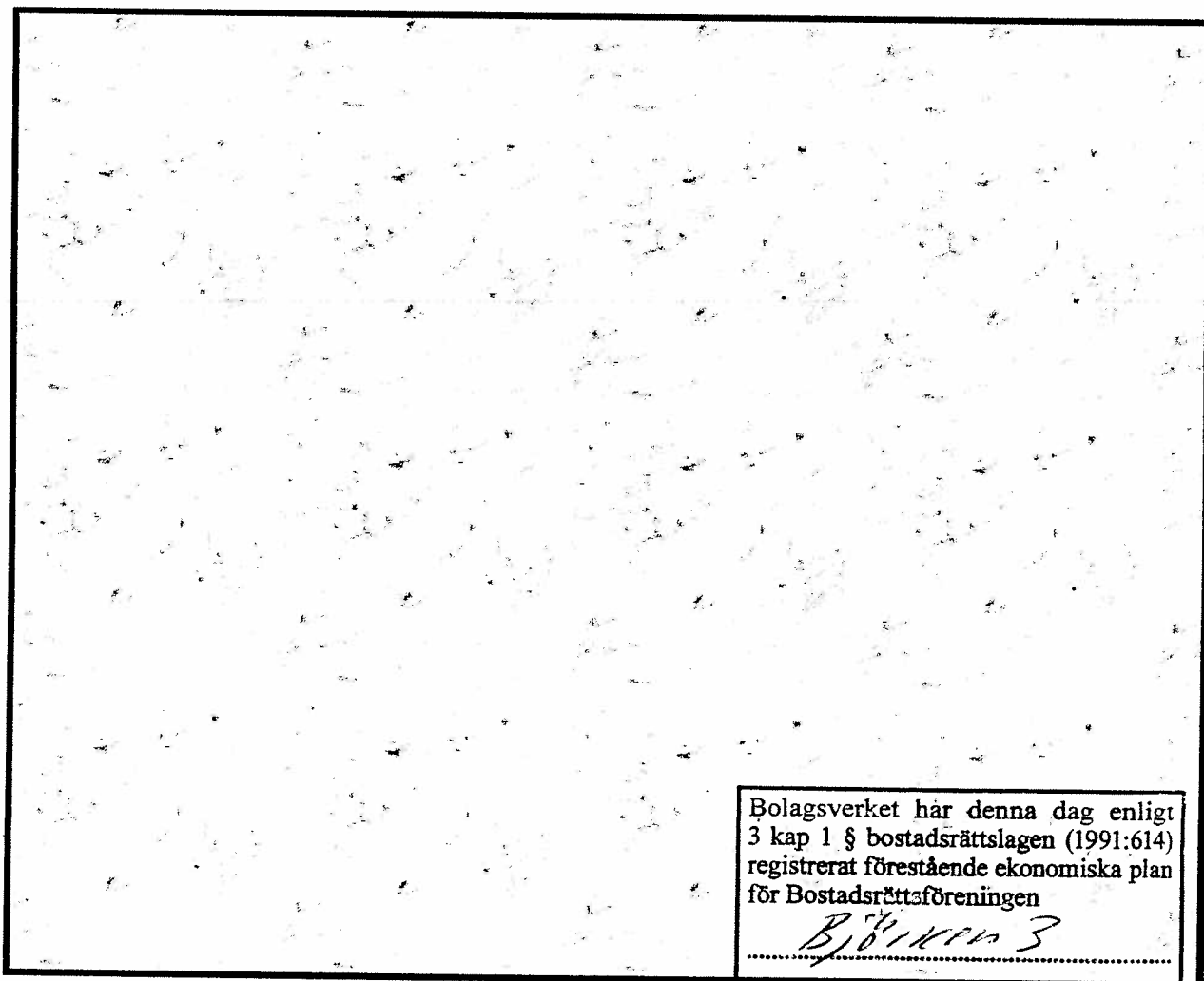


EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen

BJÖRKEN 3

ORG. NR. 769613-4118



Bolagsverket här denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen

BJÖRKEN 3

i *Solna*.....kommun, betygas

Sundsvail *29.5.16* 20.....

Leona Rundqvist

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN 3

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	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	6
6.1 Föreningens lån	6
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	6
6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	6
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10. INTYG	9

Bilaga 1 Prognos

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Fastigheten Solna Björken 3
Adress:	Algatan 13 och Bokvägen 11
Stadsdel:	Råsunda
Kommun:	Solna
Markareal:	726 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i 5 våningar och källare, varav källarvåningen inrymmer lokaler och övriga våningsplan bostäder.

Byggnadsår:	1944
Grund:	Grundsulor delvis mot berg.
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar av tegel som utvändigt är beklädda med puts. 2-glasfönster och bjälklag av betong. Yttertak belagt med tegelpannor och plåt. Byggnaden är ansluten till kommunens nät för gas, el, vatten, avlopp samt fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 25 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 2 stycken lokaler och 11 stycken parkeringsplatser.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

25 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadsyta	1.237 m ²
Lokalyta	105 m ²
Total yta	1.342 m ²

Dessutom kan vinden komma att inredas till bostäder under förutsättning att erforderligt bygglov erhålls.

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Blandad köksinredning från tidigt 80-tal och originalskåp med släta målade luckor. Gasspis och kyl/frys. Några lägenheter har kolfilterfläkt/kåpa. Golv belagda med plastmatta/parkett.
Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc och badkar/duschplats. Golv belagda med plastmatta/klinker och väggar klädda med kakel.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN 3

Golvbeläggningar i övriga rum: Parkett i vardagsrum, parkett//furu i sovrum och plastmatta/furu/parkett i hall.

1.4 Gemensamma anordningar mm

Ett styck trapphus med en hiss.

En styck tvättstuga.

Centralvärmeanläggning ansluten till fjärrvärmenätet.

Kabel-tv (UPC).

Servitut: Fastigheten belastas av två inskrivna servitut avseende väg och villa.

Gemensamhetsanläggningar: Fastigheten ingår ej i inskriven gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Vid besiktning utförd av Värda Jaeger & J:son, 2005-11-14 konstaterades nedanstående renoveringsbehov. De erforderliga renoveringsarbetena har för den närmaste 3-årsperioden kostnadsuppskattats till att ej överstiga 4.368.750 kr inkl moms. De erforderliga renoveringsarbetena under perioden 3-10 år har kostnadsuppskattats till att ej överstiga 237.500 kr inkl moms.

Kök	Endast löpande underhåll. Kommer att beröras vid stambyte.
Våtrum	Ca 19 stycken våtrum har standard från byggåret. Ett par har renoverats men äldre rör finns kvar i golv. Total renovering skall utföras i samband med nedan angivet stambyte.
Avloppsstammar/ Vattenledningar	Kvarvarande äldre avloppsrör, avloppsavluftningsrör och vattenledningar skall bytas ut.
Radiatorer/ Värmesystem	Utbytesbehov av äldre radiatorventiler i byggnaden samt äldre ventiler och vred på värmesystemet i allmänna utrymmen och i eventuella lokaler bör utföras.
Elinstallationer	Utbyte av äldre elledningar och elcentraler i lägenheter. Nya undercentraler och stigarledningar bör utföras.
Ventilation	OVK skall utföras av säljaren år 2005 och ny OVK skall utföras om 9 år.
Källare	Förbättringar av fuktskydd bör utföras främst på entré och lokalsida.
Vind	Yttertaksinbrädningen kan lokalt vara skadad och mindre utbyte bör kalkyleras i samband med takbytet.
Tvättstuga	Normalt underhåll.
Hiss	Utbyte av linor, maskineri och apparatställ bör utföras p g a ålder.
Fasader	Normalt löpande underhåll.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN 3

Yttertak	Takpapp, takpannor, läkt och plåtdetaljer runt skorstenar och takfötter bör bytas ut.
Skorstenar	Vissa murningsarbeten bör utföras i samband med takrenovering. Skyddande huvar bör monteras över de öppna skorstenarna för att förhindra fortsatt nedbrytning.
Fönster	Målning av vissa fönster kvarstår men skall enligt uppgift ej belasta kommande Brf. Dock bör ytterligare behandlingar kalkyleras på slutet av 10-års perioden.
Balkonger	14 stycken äldre balkonger är ej renoverade och kommer att behövas åtgärdas efterhand.
Övrigt	Stuprör vid ena hushörnet bör ledas bort från byggnaden.

Summan av de erforderliga renoveringsbehoven inom 10 år har kostnadsuppskattats till att ej överstiga 4.606.250 kr. För att finansiera de närmaste årens reparationer, har avsatts en fond på 4,5 Mkr, se avsnitt 3 nedan. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Vid senaste förenklade fastighetstaxering 2005 har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	4.947 tkr	5.000 tkr	9.947 tkr
Lokaler	100 tkr	201 tkr	301 tkr
<u>Totalt</u>	<u>5.047 tkr</u>	<u>5.201 tkr</u>	<u>10.248 tkr</u>

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 321, dvs hyreshusenhet med bostäder och lokaler. Värdeår är 1944.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna har redan ägt rum. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling fastighet	11.331.425
Köpeskilling aktier	8.518.575
Lagfartskostnad	169.971
Pantbrevskostnad	91.004
Dispositionsfond	4.500.000

Summa 24.610.975 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

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, kommer 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 BJÖRKEN 3

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån	12.700.191 kr
med en genomsnittlig ränta av 3,50 % per år.	

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	11.910.784 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	<u>24.610.975 kr</u>

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		
3,50 % på 12.700.191 kr	per år	444.507
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader		394.725
Fastighetsskatt		52.745
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		30.744
Inkomstskatt enligt schablonmetoden		0
Summa årliga kostnader		922.721

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN 3

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hyresintäkter uthyrda lokaler och p-platser	146.496
Hyra bostad nr 203, 211, 214, 216, 224	216.840
Årsavgifter medlemmar	559.385
	922.721

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

Vid en inredning av vinden till bostäder kommer fastighetens taxeringsvärde och driftkostnader att öka. Samtidigt får föreningen in ytterligare insatser och årsavgifter. Intäkterna torde överstiga kostnaderna och det skulle således vara positivt för föreningens ekonomi att inreda vinden i framtiden.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter M.M.

Lägenhet	Yta	Andelstal	Insats	Årsavgift
nr	m ²	%	Kr	Kr/år
201	52	5,1865%	626 525	29 013
202	38	3,9126%	457 244	21 887
203	62			
204	27	2,9117%	418 757	16 288
205	42	4,2766%	496 117	23 923
206	57	5,6415%	662 886	31 558
207	41	4,1856%	484 604	23 414
208	65	6,3694%	722 015	35 630
209	31	3,2757%	378 072	18 324
210	60	5,9145%	670 878	33 085
211	57			
212	41	4,1856%	500 466	23 414
213	65	6,3694%	713 500	35 630
214	31			
215	60	5,9145%	677 557	33 085
216	57			
217	41	4,1856%	564 412	23 414
218	31	3,2757%	376 403	18 324
219	60	5,9145%	670 878	33 085
220	57	5,6415%	650 197	31 558
221	41	4,1856%	534 526	23 414
222	65	6,3694%	810 589	35 630
223	65	6,3694%	782 122	35 630
224	31			
225	60	5,9145%	713 036	33 085
	1237	100,00%	11 910 784	559 385

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN 3

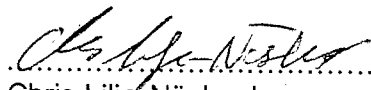
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

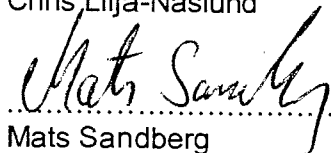
- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs 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.

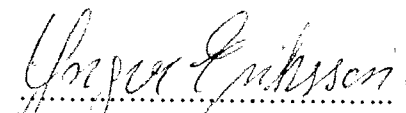
Styrelsen ansöker härmed om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Solna 2006-04-10

**Bostadsrättsföreningen
Björken 3**


.....
Chris Lilja-Näslund


.....
Mats Sandberg


.....
Yngve Eriksson

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BJÖRKEN 3

10. INTYG

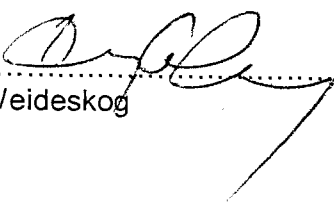
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Björken 3 (org nr 769613-4118), får härmed avge följande intyg.

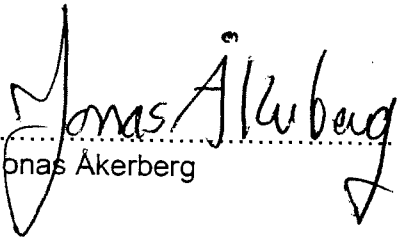
Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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 2006-04-18


Tony Weideskog


Jonas Åkerberg

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

BILAGA 1 PROGNO

Brf Björken 3

AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	444 507	444 507	444 507	444 507	444 507	444 507	444 507	444 507	444 507	444 507	444 507
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår räntebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader	394 725	400 646	406 656	412 755	418 947	425 231	431 609	438 084	444 655	451 325	458 094
Underhållskostnader											
Avsättning underhåll (reparationsfondering)	30 744	31 205	31 673	32 148	32 631	33 120	33 617	34 121	34 633	35 152	35 680
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	52 745	53 536	54 339	55 154	55 982	56 821	57 674	58 539	59 417	60 308	61 213
Schablonskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)	216 840	221 177	225 600	230 112	234 715	239 409	244 197	249 081	254 063	259 144	264 327
Hyror lokaler mm	146 496	148 693	150 924	153 188	155 486	157 818	160 185	162 588	165 027	167 502	170 015
Årsavgifter medlemmar	559 385	560 024	560 651	561 265	561 865	562 452	563 024	563 581	564 122	564 646	565 152
Ränteanlagande	3,50%										
Inflationsanlagande	1,5%										
Hysesförhandlingar bostadslägenheter	2,0%										
Taxeringsvärde	10 248 000	10 401 720	10 557 746	10 716 112	10 876 854	11 040 006	11 205 607	11 373 691	11 544 296	11 717 460	11 893 222
Föreningslån	12 700 191	12 700 191	12 700 191	12 700 191	12 700 191	12 700 191	12 700 191	12 700 191	12 700 191	12 700 191	12 700 191
Fastigheten förvärvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12. Föreningen kommer att uppta amorteringsfria lån för att undvika schablontbeskattning. Intäkter från försäljning av eventuella tomma hyresrätter såsom bostadsrätter tillkommer											
KÄNSLIGHETSANALYS											
AR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå											
årsavgift enligt ovanstående prognos	559 385	560 024	560 651	561 265	561 865	562 452	563 024	563 581	564 122	564 646	565 152
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
Dagens inflationsnivå +1%											
1. Dagens räntenivå +1%	559 385	687 026	687 652	688 267	688 867	689 454	690 026	690 583	691 124	691 648	692 154
2. Dagens räntenivå - 1%	559 385	433 022	433 649	435 377	437 328	439 285	441 248	443 217	445 191	447 169	449 152
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%											
1. Dagens inflationsnivå +1%	559 385	563 341	567 418	571 618	575 947	580 406	585 001	589 734	594 610	599 633	604 807
2. Dagens inflationsnivå -1%	559 385	556 706	553 950	551 113	548 194	545 192	542 104	538 929	535 665	532 310	528 862