



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2011-09-28

Linda Melin

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Välten 2

orgnr 769609-2852

upprättad den
12 februari 2003

BRF Välten 2 har ursprungligen registrerats hos PRV 2003-01-29

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Välten 2 i Solna kommun med adress Plogvägen 5, 169 59 Solna, Stockholms län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten och efter att full insats erlagts. Beräknad tillträdesdag är 2003-02-28.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2003-02-12 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

Tomt:

Tomtareal är 473 kvm. Tomten är ansluten till kommunens nät för fjärrvärme, vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Stadsplan: För fastigheten gäller stadsplan 0184K-0503 fastställd 1933 och 0184K-0403 fastställd 1943 samt 0180K-0407 fastställd 1960.

Byggnaden: Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 3 våningar ovan mark med inredd vindsvåning samt källarvåning/sutterrångvåning med tvättstuga och förråd.
Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1938.
Fastigheten är totalrenoverad år 2002 med bl.a nya vatten och avloppsstammar samt ny el.

Fastigheten består av 17 st bostadslägenheter, varav:

15 st om 1 rum och kök, c:a	637 m ²
-----------------------------	--------------------

2 st om 3 rum och kök, c:a	163 m ²
----------------------------	--------------------

med en total uthyrningsbar bostadsyta om	800 m ²
--	--------------------

Total uthyrningsbar yta	800 m ²
-------------------------	--------------------

Tax. värde: Fastigheterna är åsatt typkod 320- Hyreshusenhet, med huvudsakligen bostäder.
Enligt allmän fastighetstaxering 2000 har fastigheten åsatts ett basvärde om totalt 2 826 000 kr fördelat mark bostad 1 050 000, byggnad bostad 1 551 000, mark lokal 87 000 och byggnad lokal 138 000.

Då byggnadsentreprenaden nu är slutbesiktigad kommer särskild fastighetstaxering att göras varvid nytt värdeår kommer att sättas till år 2002 och helt nytt taxeringsvärde vilket har uppskattats till 10 000 000 kr för bostadsdelen och 0 kr för lokaldelen.

Fastighetsskatt	Med att fastigheten får nytt värdeår kommer fastigheten att vara befriad från fastighetsskatt under 5 år och därefter halv fastighetsskatt under efterföljande 5 år.
Räntebidrag	Gjorda renoveringar i befintliga lägenheter och inredning av vindslägenheter berättigar till räntebidrag som uppskattats till 50 000 kr.
Dispositonsfond	Av dispositionsfondens 200 000 kr har reserverats 25 000 kr för att räntebidraget inte kommer att börja utbetalas förrän en bit in på år 2003.
Brandförsäkring:	Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

Total anskaffningskostnad

Köpeskilling	25.500.000
Lagfart	384.250
Föreningsbildning	137.500
Dispositionsfond	198.250
Pantbrevskostnad	0

Total förvärvskostnad 26 220 000

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten:	Beskrivning framgår av bilaga 1.
Lägenheter:	Beskrivning framgår av bilaga 1.

TABELL 1

BRF Välten 2

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

	2003	2004	2005
Skatter *)	0	0	0
Schablonskatt:	8 800	8 400	10 236
Försäkringar	12 000	12 240	12 485
Fastighetsförvaltning inkl. arvoden till styrelse och revisorer	35 000	35 700	36 414
Fastighetsskötsel	12 000	12 240	12 485
Städning	15 000	15 300	15 606
Vatten och avloppsavgifter	20 000	20 400	20 808
Elström för belysning	10 000	10 200	10 404
Renhållning	10 000	10 200	10 404
Sotning	2 000	2 040	2 081
Kostnad för värme och varmvatten	80 000	81 600	83 232
Rep och diverse utgifter	4 250	4 335	4 422
Driftkostnad för total uthyrbar yta på 800 kvm	200 250	204 255	208 340
Driftkostnad (250 kr/kvm)			
Totalt löpande utgifter	208 850	212 855	218 576

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2003	2004	2005
Fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 36 i stadgarna.			
Enligt stämmobeslut avsättes årligen 0,3 % av taxeringsvärdet,	30 000	30 600	31 212
Totalt avsättning till fond	30 000	30 600	31 212

*) Skatter är uträknade med hänsyn taget till schablontaxering, allmän fastighetsskatt samt till den effekt på skatten som kvittningsrätten mot föreningens räntekostnader har.

Schablontaxering 3,0 % på taxeringsvärdet ger 300000 kr som kan kvittas mot räntekostnader.

TABELL 2

BRF Välten 2

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2003	2004	2005
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	991	496	496
Årsavgifter för bostadsrätter (enl. tabell 3)	465 869	471 800	477 353
Hyror för bostäder och lokaler (enl. tabell 3)	48 000	48 960	49 939
Summa inkomster:	514 850	521 255	527 788

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2003	2004	2005
Räntor (enl. tabell 4)	278 000	278 000	278 000
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0
Löpande utgifter (enl. tabell 1)	206 850	212 665	218 576
Avsättning till fonder (enl. tabell 1)	30 000	30 600	31 212
Summa utgifter:	514 850	521 255	527 788

TABELL 3

BRF Välten 2

Lnr	Plan	Beskrivning	Typ	Brf yta m ²	Elbrf yta m ²	Andel %	Innaats	Ars- avgift	Hyror
001	1 Tr	1 Rök	BOSTAD	42,0	0,0	5,5349	890 000	0	25 785
002	1 Tr	1 Rök	BOSTAD	0,0	43,0	0,0	0	0	48 000
003	1 Tr	1 Rök	BOSTAD	37,0	0,0	5,1028	820 000	0	23 770
004	1 Tr	1 Rök	BOSTAD	43,0	0,0	5,6214	920 000	0	26 188
005	1 Tr	1 Rök	BOSTAD	42,0	0,0	5,5349	890 000	0	25 785
006	2 Tr	1 Rök	BOSTAD	43,0	0,0	5,7900	1 050 000	0	26 973
007	2 Tr	1 Rök	BOSTAD	43,0	0,0	5,7900	1 050 000	0	26 973
008	2 Tr	1 Rök	BOSTAD	43,0	0,0	5,7900	1 050 000	0	26 973
009	2 Tr	1 Rök	BOSTAD	43,0	0,0	5,7900	1 050 000	0	26 973
010	2 Tr	1 Rök	BOSTAD	43,0	0,0	5,7900	1 050 000	0	26 973
011	3 Tr	1 Rök	BOSTAD	43,0	0,0	5,8462	1 150 000	0	27 235
012	3 Tr	1 Rök	BOSTAD	43,0	0,0	5,8462	1 150 000	0	27 235
013	3 Tr	1 Rök	BOSTAD	43,0	0,0	5,8462	1 150 000	0	27 235
014	3 Tr	1 Rök	BOSTAD	43,0	0,0	5,8462	1 150 000	0	27 235
015	3 Tr	1 Rök	BOSTAD	43,0	0,0	5,8462	1 150 000	0	27 235
016	4 Tr	3 Rök	BOSTAD	81,0	0,0	10,0796	2 475 000	0	46 958
017	4 Tr	3 Rök	BOSTAD	82,0	0,0	10,1704	2 475 000	0	47 379
				757,0	43,0	100,000	19 220 000	0	465 865
									48 000

TABELL 4.1

BRF Välten 2

FINANSIERINGSPLAN

2003

FINANSIERING

Långlivare	Belopp	Ränta (%)	Ränta (kr)	Amort. (kr)	Löptid
Ny bank 1	3 000 000	5,00	150 000	0	5 år
Ny bank 2	4 000 000	4,46	178 000	0	2 år
		4,40			restigt
Räntebidrag			-50 000		
Totalt	7 000 000		278 000	0	
Egenfinansiering					
Insatser och	19 220 000				
Upplåtelseavgifter	0				
Totalt	19 220 000				
Summa totaler:	26 220 000				

KOSTNADSKALKYL AVSEENDE FÖRVÄRVET

BOTTENLÅN

0 kr

KONTANT
(till säljare)

25 500 000 kr

KÖPESKILLING

25 500 000 kr

FÖRENINGSBILDNING

137 500 kr

LAGFART

384 250 kr

DISPOSITIONSFOND

198 250 kr

FÖRVÄRVSKOSTNAD

26 220 000 kr

TABELL 4.2

BRF Välten 2

FINANSIERINGSPLAN 2004

Långivare	Belopp	Ränta (%)	Ränta(kr)	Amort.(kr)	Löptid
Ny bank 1	3 000 000	5,00	150 000	0	4 år
Ny bank 2	4 000 000	4,45	178 000	0	1 år
	0	4,40	0	0	rörligt
	0				
Räntebidrag			50 000		
Totalt	7 000 000		278 000	0	

FINANSIERINGSPLAN 2005

Långivare	Belopp	Ränta (%)	Ränta(kr)	Amort.(kr)	Löptid
Ny bank 1	3 000 000	5,00	150 000	0	3 år
Ny bank 2	4 000 000	4,45	178 000	0	0 år
	0	4,40	0	0	rörligt
	0				
Räntebidrag			50 000		
Totalt	7 000 000		278 000	0	

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Välten 2

Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i **Brf Välten 2** betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
- D De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E Upptagna lägenhetsytor baseras på den information som styrelsen erhållit från föregående fastighetsägare. Ytorna har kontrollmätts.

Stockholm den 12 februari 2003

Johan Alenius



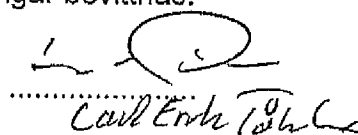
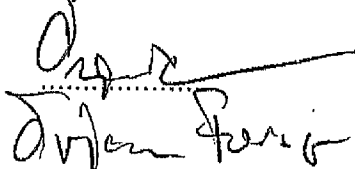
Christer Nilsson



Ed Lindgren



Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevitnas:



Carl Erik Tölg

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap.2 §, bostadsrättslagen (1991:614) granskat ovanstående ekonomiska plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Välten 2 med

fastigheten Välten 2 i Solna kommun med adress Plogvägen 5, 169 59 Solna, Stockholms län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för en bedömning 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.

Enligt vår mening är de förutsättningar för registrering som anges i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen uppfyllda.

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

Stockholm den 2002-02-12


Örjan Forsgren


Hans Biverstahl

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

2003-01-20

BESKRIVNING

Besiktningen utfördes 2003-01-15

Vid detta tillfälle besågs 7 st lägenheter, källareutrymmen mm

Besiktningen och utlåtandet är avsett att ligga till grund för den blivande ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Välten 2.

Beskrivningen avser endast vid besiktningstillfället tillgängliga delar av byggnaden, och är ej av den omfattningen, att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

I besiktningen ingår inte undersökningar som kräver ingrepp i byggnaden, provtryckning, radonmätning, fuktmätning, aluminatcementkontroll eller annan mätning.

Närvarande vid besiktningen:

Ed Lindgren, Skanska AB
Carl-Erik Thålin, Galären AB
Örjan Forsgren, Galären AB
Hans Biverståhl, Storstadens Värdering AB

OBJEKT

Välten 2

Adress

Plogvägen 5

Stadsdel

Råsunda

Kommun

Solna

Ägare

Skanska Mark och Exploatering AB
556060-3259

Uppdragsgivare

Brf Välten 2

Beställare

Galären AB
genom Carl-Erik Thålin

POSTADRESS:

Box 5099

121 16 Johanneshov

TELEFON:

08-39 88 00

TELEFAX:

08-91 50 39

ORG.NR:

556107-4963

BANKGIRO:

5378-9673

POSTGIRO:

13 91 60-6

TOMT

Äganderätt

Areal

473 kvm

Gällande plan-

Stadsplan, fastställd 1943-11-02
(aktbeteckning 0184K-0403/1943)
Stadsplan, fastställd 1960-04-11
(aktbeteckning 0184K-0407/1960)

Vatten/avlopp

Anslutet till kommunens nät

Läge

Välbelägen inom Råsunda med närhet till allmänna
kommunikationer såsom bussar på Råsundavägen, T-bana,
butiker, kommunal service mm vid Solna centrum och
trafikleder såsom E4 och Frösundaleden mm

BYGGNAD

Hyreshus av sten i 3 våningar med inredd vind och
källareutrymmen under större delen av byggnaden

Byggnadsår

1938

Ombyggnadsår

2002

Lägenhetsyta

Bostäder 17 st 800 kvm

Ytorna är uppgivna efter kontrollmätning

Fördelning

15 st 1 rum, kök, duschrum
2 st 3 rum, kök, badrum

Standard

Modern/nyrenoverad

Källarutrymmen

Värmecentral, tvättstuga, lägenhetsförråd, elcentral,
cykel/barnvagnsförråd

Vind	2 st inredda lägenheter med altan
Grundläggning	Grundmurar
Grundmurar	Betong
Stomme	Tegel
Bjälklag	Betong
Yttertak	Plåtsol
Takrännor	Plåtsol
Stuprör	Plåtsol
Fönsterbleck	Målad galvplåt
Fasadbehandling gata	Puts
Fasadbehandling gård	Puts
Gårdsbeläggning	Betongplattor/grus/gräs
Balkonger	8 st med beläggningar av betong och räcken av lättmetall 2 st altaner på vindsplan mot gatan, med beläggning av trätrall på rostfri plåt, ränne/omfattningar av målad plåt
Fönster	2-glasfönster, 3-glas/isolerglas i vindslägenheter
Trapphus	1 st med plan- och stegbeläggningar av marmor, målade väggar, handledare av trä, ränne av stål, el-portstängning, automatiskt trapplyse mm

Portar/dörrar	Entréport i lättmetall Källardörr i stål Lägenhetsdörrar (Swedoor säkerhetsdörrar)
Hiss	Finns ej
Inv väggbehandling	Sedvanlig målningsbehandling
Inv takbehandling	” ”
Golvbeläggningar	Parkett/furugolv i vardagsrum, sovrum och hall Furugolv/klinkerplattor i kök Betong i källare
Köksinredning	Med rostfria diskbänkar, elspisar, kyl/frysenheter, kolfilterfläkt, skåp- och bänkinredning med målade luckor från Myresjökök. Vid besiktningen var inte hushållsmaskiner installerade. Dessa skall enligt uppgift vara nya från Elektrolux
Badrum golv väggar inredning	Klinkerplattor Kakel till tak i vindslägenheter/14 skifts kakel/målade i övriga Fristående badkar i vindslägenheter/duschplats med duschskärmar, tvättställ, wc-stol, handduksvärmare, blandare från FM Mattson
Tvättstuga utr	Ny/modern tvättstuga belägen i källaren med utrustning enligt nedan: 1 st tvättmaskin, E-lux/Wascator W 365H LE 1 st tvättmaskin, E-lux/Wascator W 355H 1 st torktumlare, E-lux/Wascator T 3190 1 st torkskåp, E-lux/Wascator, TS 3121 1 st kallmangel, E-lux/Wascator KM 80 Rostfri tvättbänk, stykbord, klädkorgar mm Klinkerplattor på golv och målade väggar
Uppvärmning	Centralvärmeanläggning med varmvattenradiatorer, elektrisk golvvärme i badrum i vindslägenheter samt vattenburen golvvärme i övriga rum i vindlägenheter

Värmecentral	Undercentral för fjärrvärme med ny värmeväxlare, (LPM), nya cirkulationspumpar, (Grundfos), ny automatik och reglerutrustning, (Tac), expansionskärl från 1978, (Pneumatex)
Ventilation	Mekanisk frånluft
Sophantering	Behållare för hushållssopor, belägna på gården vid gatan
Installationer	Vatten och avlopp, växelström, kodlås, kabel TV, bredband är förberett med tomrör
Eldstäder	Noterades ej
Allmänt	Enligt byggnadsnämndens arkivhandlingar har ansökan om byggnadslov skett den 23 september 1937 på ritningar upprättade av arkitekt Alf Siösteen. Byggnadslov erhöles den 9 november 1937.

Vid ombyggnaden under år 2002 har byggnaden fått nytt yttertak, balkonger, fasadputs och fönster har renoverats. Nya fönster på vinden är av 3-glas/isolerglas. Vinden har inretts med 2 st nya lägenheter om 3 rum kök och badrum samt altan mot gatan. Övriga lägenheter har totalrenoverats med nya kök, duschrum, stammar, el-installationer samt slipade golv och nya tapeter. Ny tvättstuga har installerats i källaren mm.

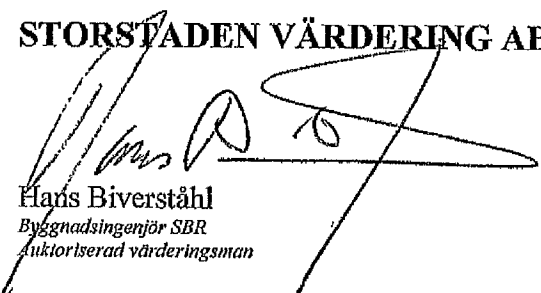
Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) och slutbesiktningen efter ombyggnaden är enligt Ed Lindgren hos ägaren Skanska AB utförda och godkända.

Då fastigheten är helt ombyggd/renoverad under år 2002 har vi bedömt att några renoverings eller underhållskostnader av större omfattning inte kommer var aktuella under många år framåt.

BESIKTNINGSMANNENS OMDÖME

Planlösning	God/mycket god
Standard	Modern
Bostadsläge	Mycket gott
Underhållsskick inre	Mycket gott/nyrenoverad
Underhållsskick yttre	Mycket gott/nyrenoverad

STORSTADEN VÄRDERING AB


Hans Biverstahl
Byggnadsingenjör SBR
Auktoriserad värderingsman