

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIGGEN 4
ORG.NUMMER 769613-9620

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens renoveringsbehov
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.

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen
Viggen 4
.....
Stockholms kommun, betygas
.....
Sundsvall *20.6.2006*

Den ekonomiska planen har upprättats
med biträde av:

Advokat Sören Birkeland
Advokatfirman Carler KB
Box 7557, 103 93 Stockholm
Tel 08-522 532 00

Perin Rundqvist

AB
W

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Viggen 4, Stockholms län, Stockholms kommun, som registrerats hos Bolagsverket 2006-03-01 med organisationsnummer 769613-9620 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastighetsköp

Bostadsrättsföreningen Viggen 4 avser att under andra kvartalet månad 2006 förvärva fastigheten Stockholm Viggen 4 för upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt och uthyrning av 1 lokal. Fastigheten innehåller f n 18 outhyrda bostadslägenheter och 1 outhyrd lokal. Samtliga bostadslägenheter kommer att upplåtas med bostadsrätt för bostadsändamål. Lokalen är avsedd för uthyrning.

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 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. Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet avseende bostäder. Taxeringsvärdet för år 2006 kan komma att justeras vid en särskild fastighetstaxering efter renovering och om-byggnad av fastigheten.

Inflyttning

Inflyttning har ännu inte skett i någon av fastighetens lägenheter. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under tredje kvartalet 2006.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Lägenheterna avses att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten som avses ske under andra kvartalet 2006.

Fastighetens skick

Fastigheten Stockholm Viggen 4 har åren 2005-2006 genomgått en totalrenovering, som utförts av Primula Byggnads AB. Fastigheten har samtidigt grundförstärkts av PEAB AB.

Lägenhetsunderhåll

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

AB
LM

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet

Fastighet	Stockholm Viggen 4.
Adress	Brännkyrkagatan 54 A- 54 B.
Kommun	Stockholm.
Kommundel	Södermalm.
Församling	Maria Magdalena församling.
Dispositionsrätt	Äganderätt.
Markareal	645 kvm.
Stadsplan	1939-09-08, akt 0180-2211. 1985-02-18, akt 0180-4655
Tomtindelning	1901-03-22, akt 0180-UTL109P357.

Gård

Markförhållanden	Asfalterad gård.
------------------	------------------

Byggnad

Byggnad	Fastigheten innehåller 1 gathus med 2 st. uppgångar. Huset har 4 våningsplan med källar- och vindsplan.
Byggnadsår	Ca 1902.
Taxeringsmässigt värdeår	1929
Bostadslägenheter	18 lägenheter.
Lokal	1 lokal.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas ytor och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10 i den ekonomiska planen.
Grundläggning (bedömd)	Grundmurar på fast sand / lera / berg. Grundförstärkt 2005.
Källaryttersväggar	Sten / tegel
Stomme	Tegel
Bjälklag	Bjälklag över källare: Betong / stål Mellanbjälklag: Trä

BB
LM

Vindsbjälklag	Trä
Fasader	Putsade
Fönster	2-glas kopplade fönster. Karmar och bågar av trä.
Yttertak	Sadeltak med takbeläggning av plåt.
Entréer, trapphus	2 st trapphus. Trapp- och golvbeläggning av marmor. Väggar och tak målade.
Hiss	2 st. nya hydraulhissar
Tvättstuga	Nyutförd tvättstuga i källaren utrustad med 1 st. torktumlare, 2 st. tvättmaskiner och 1 st. torkskåp.
Lägenhetsförråd	Finns i husets källarplan.
Sophantering	Sopkärl finns på gården.
Uppvärmning	Fjärrvärme. Vattenburen värme från fjärrvärmecentral installerad 1998.
Ventilation	Förstärkt självdragsventilation i hela byggnaden förutom vindsvåningen som har mekanisk frånluft. Obligatorisk ventilationskontroll skall utföras av säljaren.
Installationer i övrigt	Kommunalt fjärrvärme-, el-, vatten- och avloppssystem.

Bostadslägenheter

Hall	Golv	Parkett
	Väggar	Målade
	Tak	Målat
Vardagsrum	Golv	Parkett
	Väggar	Målat
	Tak	Målat
Sovrum	Golv	Parkett
	Väggar	Målat
	Tak	Målat
Kök	Golv	Parkett
	Väggar	Målade
	Tak	Målat
	Övrigt	Ny köksinredning med bänkar och skåp, spis, ugn, fläkt och kyl / frys
Badrum	Golv	Klinker
	Väggar	Kakel
	Tak	Målat

	Övrigt	Ny badrumsinredning, badkar / dusch, wc och tvättställ. Frånluftsventilation via självdrag.
Lokal	Renoverad med ingång från gatan utrustad med w.c. och pentry.	
Gemensamma anordningar	Gemensamma anordningar saknas.	
Servitut	Det finns inga inskrivna servitut.	
Gemensamhetsanläggning:	Fastigheten är inte skyldig att ingå i gemensamhetsanläggning.	

3. FASTIGHETENS RENOVERINGSBEHOV

Fastigheten Stockholm Viggen 4 har åren 2005-2006 genomgått en totalrenovering och grundförstärkts. Renoveringen har utförts av Primula Byggnads AB. Grundförstärkning har utförts av PEAB AB. Följande renoveringsåtgärder har utförts.

Generellt i fastigheten

- Samtliga vatten- och avloppsstammar och stråk har bytts ut.
- Undercentralen för fjärrvärme har genomgått och försetts med nytt styr- och reglersystem.
- Samtliga värme- och vattenstråk har isolerats.
- Nytt värmestråk med nya stamventiler har utförts i källaren.
- Värmesystemet har varit föremål för översyn och justering. Ca 20 % av radiatorerna har bytts ut till nya. Vindsplanet har försetts med nya värmestammar och radiatorer med nya termostater.
- Alla lägenheter har försetts med nya elstigare och ny elcentral med automatsäkringar.
- Nya vatten- och avloppsstammar med varmvattencirkulation har utförts i alla kök.
- Ny ventilation med separat imkanal har utförts i alla kök.
- Alla lägenheterna har erhållit nya säkerhetsdörrar.

Allmänna och gemensamma delar av fastigheten

- Ny plåt på yttertaket, nya stuprör och nya bleck på gårdsfasaden.
- Fönster har justerats, tätats och målats. I några fall har helt nya fönster monterats. Tilluftsinsläpp har utförts i fönsterbågarna.
- Nya balkonger med nya fönsterdörrar har utförts mot gården.
- Ny tvättstuga i källarplanet med klinker på golv och kakel på väggar. Tvättstugan är utrustad med 2 st tvättmaskiner, 1 st torkyumlare, 1 st torksskåp och tvättbänk m m.
- Ny ventilation i källarplanet.

- 18 st nya förråd i källarplanet
- I förråds- och källarutrymmen har väggar, snickerier, socklar, fönster, golv och tak målats.
- Trapphus och entré har målats.
- Fasaderna mot gata och gård har renoverats, putsats och färgats.
- I trapphus har trappträcket rengjorts och målats och ny belysning utförts.
- Nya hydraulhissar har installerats i respektive trapphus, från bottenvåning till vindsvåning.
- Ny servisledning för el har dragits in i fastigheten.
- Kabel-tv från UPC har dragits in i fastigheten.
- Källarplanet har sanerats från asbest.
- Lokalen har totalrenoverats och försetts med pentry och wc.
- Nya uteplatser har utförts för lägenheter på bottenvåningen mot gården med undantag för 1 st lägenhet.

Badrum

- Väggar har putsats.
- Ventilationen är ombyggd.
- Nya avlopps- och vattenstammar med varmvattencirkulation och ny groda i golv.
- Ny slits för vatten och avlopp med slitsbotten.
- Väggar och golv har försetts med nya tätskikt och kakel på väggar samt klinker på golv.
- Ny wc och nytt handfat.

Efter genomförd totalrenovering enligt ovanstående beskrivning bedöms fastigheten inte ha något fastställbart renoveringsbehov utöver sedvanligt löpande underhållsbehov.

4. FÖRSÄKRING

Föreningen kommer att hålla fastigheten fullvärdeförsäkrad.

BB
Vh

5. TAXERINGSVÄRDE ÅR 2006

		Bostad	Lokal
Byggnad	12 622 000	12 000 000	622 000
Mark	8 362 000	7 800 000	562 000
Summa	20 984 000	19 800 000	1 184 000

Åren 2005 - 2006 genomgår fastigheten en totalrenovering och ombyggnad. Därefter kommer en särskild fastighetstaxering att genomföras. Med utgångspunkt i AFT 2004 bedöms det nya taxeringsvärdet enligt ovan.

Schabloninkomst	629 520
-----------------	---------

6. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	31 000 000		
Lagfart	465 825		
Pantbrevskostnad	0	Uttagna pb	12 000 000
Dispositionsfond	100 000		
Summa	31 565 825		

7. FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Räntesats %	Ränta kr	Amort. kr	Räntebindn.
Nytt lån 1	4 000 000	4,25	170 000	0	5 år
Nytt lån 2	4 000 000	3,75	150 000	0	2 år
Nytt lån 3	4 000 000	2,50	100 000	0	rörlig ränta
Summa	12 000 000		420 000	0	

Insatser vid fastighetsköpet	19 565 825
Summa lån och insatser	31 565 825

8. ÅRLIGA KOSTNADER

Räntor	420 000	
Amortering	0	
Fastighetsskatt	11 840	
Inkomstskatt	68 466	
Värme, fjärrvärme	225 000	142 kr / kvm
Vatten	30 000	19
El	31 000	20
Sophämtning	20 000	13
Försäkring	20 000	13
Löpande underhåll	25 000	16
Hiss besiktning, underhåll	5 000	3
Städning av trapphus	25 000	16
Fastighetsskötsel	30 000	19
Ekonomisk förvaltning	30 000	19
Övrigt	20 000	13
Avsättning till yttre fond (0,30 % av tax v.)	62 952	
Summa	1 024 258	

Noteringar

Drift och underhåll bostads- o lokalyta	461 000 kr
Drift och underhåll kr / kvm	291 kr / kvm

9. ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	870 458
Lokalhyror inklusive fastighetsskatt	118 800
Statligt räntebidrag, bedömt	35 000
Summa	1 024 258

AB
h

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Hus	Lgh nr	Vånings- plan	Antal rum	Utformn.	Yta	Insats	Andelstal efter insats	Årsavgift	Årsavgift per månad	Hyra
Brännkyrkagatan 54 A	3801	NB	3	rok	86	1 066 670	5,4517	47 455	3 955	
Brännkyrkagatan 54 A	3802	NB	1	rok	40	641 426	3,2783	28 536	2 378	
Brännkyrkagatan 54 A	3803	1	3	rok	93	1 234 760	6,3108	54 933	4 578	
Brännkyrkagatan 54 A	3804	1	3	rok	93	1 234 760	6,3108	54 933	4 578	
Brännkyrkagatan 54 A	3805	2	3	rok	93	1 234 760	6,3108	54 933	4 578	
Brännkyrkagatan 54 A	3806	2	3	rok	93	1 234 760	6,3108	54 933	4 578	
Brännkyrkagatan 54 A	3807	3	3	rok	93	1 234 760	6,3108	54 933	4 578	
Brännkyrkagatan 54 A	3808	3	3	rok	93	1 234 760	6,3108	54 933	4 578	
Brännkyrkagatan 54 A	3809	4	4	rok	147	1 735 567	8,8704	77 213	6 434	
Brännkyrkagatan 54 B	3810	NB	2	rok	65	869 642	4,4447	38 689	3 224	
Brännkyrkagatan 54 B	3811	NB	1	rok	39	634 031	3,2405	28 207	2 351	
Brännkyrkagatan 54 B	3812	1	2	rok	70	992 985	5,0751	44 177	3 681	
Brännkyrkagatan 54 B	3813	1	2	rok	63	932 546	4,7662	41 488	3 457	
Brännkyrkagatan 54 B	3814	2	2	rok	70	992 985	5,0751	44 177	3 681	
Brännkyrkagatan 54 B	3815	2	2	rok	63	932 546	4,7662	41 488	3 457	
Brännkyrkagatan 54 B	3816	3	2	rok	70	992 985	5,0751	44 177	3 681	
Brännkyrkagatan 54 B	3817	3	2	rok	63	932 546	4,7662	41 488	3 457	
Brännkyrkagatan 54 B	3818	4	3	rok	116	1 433 353	7,3258	63 768	5 314	
Brännkyrkagatan 54 B	3820			lokal	134	0	0,0000	0		118 800
					1 584	19 565 845	100,0001	870 458		118 800

Notering

Insatserna har fördelats på bostadsrätterna efter andelstal beräknat efter bruksvärdet utifrån relativa hyressättningssystemet med justering för lägenheter på nedre botten. Summa andelstal innehåller avrundningsfel.

Årsavgifterna har fördelats på bostadsrätterna i förhållande till insatserna.

Årshyran för lokalen är antagen till 118 800 kr. Lokalen avses hyras ut under tredje kvartalet 2006.

AB
lm

11. EKONOMISK PROGNOSE

Ekonomisk prognos enligt 4 a § i förordning (SFS 2003:35) om ändring i bostadsrättsförordningen (1991:630).
Prognosen visar årsavgiftens förändring vid en årlig inflation på 2 % och oförändrad ränta och amortering på föreningens lån.

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Årliga kostnader	År 2006	År 2007	År 2008	År 2009	År 2010	År 2011	År 2016
Räntor	420 000	420 000	420 000	420 000	420 000	420 000	420 000
Amortering	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt	11 840	12 077	12 318	12 565	12 816	67 724	135 113
Inkomstskatt	68 466	71 991	75 587	79 254	82 996	86 811	107 067
Värme, fjärrvärme	225 000	229 500	234 090	238 772	243 547	248 418	274 274
Vatten	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
El	31 000	31 620	32 252	32 897	33 555	34 227	37 789
Sophämtning	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Försäkring	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Löpande underhåll	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Hiss besiktning, underhåll	5 000	5 100	5 202	5 306	5 412	5 520	6 095
Städning av trapphus	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Fastighetsskötsel	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Ekonomisk förvaltning	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	36 570
Övrigt	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Avsättning till yttre fond (0,30 % av tax v.)	62 952	64 211	65 495	66 805	68 141	69 504	76 738
Summa	1 024 258	1 038 499	1 053 025	1 067 841	1 082 954	1 153 021	1 300 875

Årliga intäkter

Årsavgifter	870 458	882 323	894 425	906 770	919 361	986 856	1 121 058
Lokalhyror inklusive fastighetsskatt	118 800	121 176	123 600	126 072	128 593	131 165	144 817
Statligt räntebidrag, bedömt	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000
Summa	1 024 258	1 038 499	1 053 025	1 067 841	1 082 954	1 153 021	1 300 875

TAXERINGSVÄRDE

Bostad	19 800 000	20 196 000	20 599 920	21 011 918	21 432 157	21 860 800	24 136 090
Lokal	1 184 000	1 207 680	1 231 834	1 256 470	1 281 600	1 307 232	1 443 289
Total	20 984 000	21 403 680	21 831 754	22 268 389	22 713 756	23 168 032	25 579 379

AB
Vh

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 1.

Dagens inflationsnivå 2 % och	Årsavgift År 1 År 2006	Årsavgift År 2 År 2007	Årsavgift År 3 År 2008	Årsavgift År 4 År 2009	Årsavgift År 5 20010	Årsavgift År 6 År 2011	Årsavgift År 11 År 20016
Dagens räntenivå	870 458	882 323	894 425	906 770	919 361	986 856	1 121 058
Dagens räntenivå + 1 %	921 992	930 332	938 838	947 515	956 366	1 020 045	1 133 991
Dagens räntenivå + 2 %	1 041 992	1 050 332	1 058 838	1 067 515	1 076 366	1 140 045	1 253 991
Dagens räntenivå -1 %	852 523	867 914	883 612	899 624	915 957	987 268	1 141 725
Dagens räntenivå och							
Dagens inflationsnivå	870 458	882 323	894 425	906 770	919 361	986 856	1 121 058
Dagens inflationsnivå + 1 %	870 458	887 900	905 866	924 371	943 431	1 018 947	1 193 690
Dagens inflationsnivå + 2 %	870 458	893 833	918 139	943 198	969 249	1 056 557	1 295 261
Dagens inflationsnivå -1%	870 458	818 120	822 452	826 826	831 244	942 850	1 029 395
Dagens inflationsnivå -2%	870 458	870 458	870 458	870 458	870 458	919 958	969 458

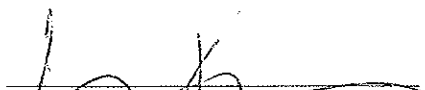
AB
W

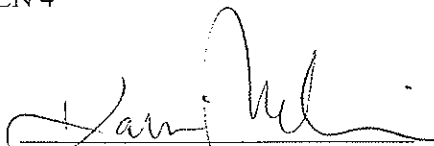
13. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- 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 en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid fördelning av vinst, 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. Behov av nödvändig tillbyggnad föreligger ej. Behov av ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger inte heller efter genomförd renovering 2006.

Stockholm 2006-06-14

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VIGGEN 4


Gunnar Kusoffsky


Karin Mebius


Ted Örneborn

AB
h

14. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Viggen 4, org.nummer 769613-9620, 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 och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

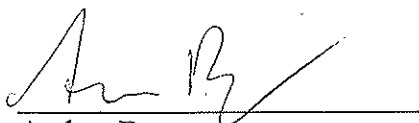
Följande handlingar har utgjort underlag för bedömningen av den ekonomiska planen:

Registreringsbevis och stadgar för bostadsrättsföreningen, fastighetsdatautdrag för fastigheten, räntebidragsberäkning, beräkning av nytt taxeringsvärde och andelstalsberäkning.

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 2006-06-16

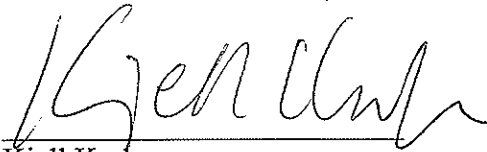


Anders Berg
Jur kand

Berg Fastighetsjuridik AB
Grev Turegatan 7
114 46 Stockholm

Telefon 08-678 44 50

Stockholm 2006-06-16



Kjell Karlsson
Advokat

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 Stockholm

08-21 14 01

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