

# Ekonomisk plan för Brf Stridstuppen

Birger Jarlsgatan 97, Stockholm

Bostadsrättsföreningen Stridstuppen, 113 56 Stockholm, org. nr: 716405-7403

## Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheterna och byggnaderna
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter och lokaler
- G. Ekonomisk prognos år 1 - 11
- H. Känslighetsanalys
- I. Särskilda förhållanden

### Bilagor:

- Intyg från behöriga intygsgivare
- Protokoll från teknisk besiktning.

Bolagsverket har denna dag enligt  
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:514)  
registrerat förestående ekonomiska plan  
för Bostadsrättsföreningen

Stridstuppen

Stockholms kommun, betygas

Sundsvall 28.11.2005

Susanne Olsson

100  
Jan

## A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Stridstuppen med org. nr: 716405-7403 som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket den 23 juli år 1993 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen har med Bostadsaktiebolaget Drott Öst förhandlat om ett fastighetsförvärv. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet, som underlag för föreningsstämman beslut om förvärv. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärvet på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutgiltiga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Föreningen kommer att upphandla lån genom offertförfarande. Föreningens lånebörda jämte exakta bindningstider kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde. De i planen beräknade räntesatserna är avsiktligt högre än de aktuella marknadsmässiga räntesatserna. I det fall uppslutningsgraden intill tillträdesdagen skulle sjunka, tillåter detta en större lånebörda utan att medlemmarnas årsavgifter påverkas.

Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast den 31 december år 2005 och senast per detta datum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina medlemmar med omgående tillträde. Alla lägenheter är för närvarande uthyrda.

Föreningen innefattar fastigheten Väduren 13.

På fastigheten finns ett gathus samt ett gårdshus. Byggnaderna har ett trapphus vardera. Byggnaderna inrymmer 14 bostadslägenheter, 4 hyreslokaler och i övrigt förråds- och driftsutrymmen.

Samtliga hyreslokaler är uthyrda utom en hyreslokal vilken kommer att upplåtas med bostadsrätt och av föreningen säljas som bostadslägenhet efter föreningens tillträde. Hyreslokalen är utformad som en bostadslägenhet. Den vakanta hyreslokalen är i denna ekonomiska plan redovisad som bostadsrätt vilket innebär att även månadsavgift är upptagen trots att månadsavgift inkommer till föreningen först när lägenheten sålts på marknaden. Föreningen kommer att teckna ett kortfristigt lån motsvarande insatsen för den vakanta lägenheten. Detta lån kommer att lösas i samband med försäljningen av lägenheten. Den ekonomiska planen tar ej hänsyn till räntekostnaden som uppstår i samband med detta lån.

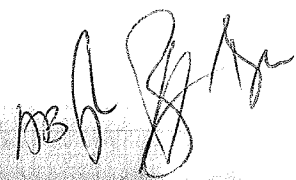
En bostadslägenhet är i dagsläget föremål för en tvist. Hyresgästen är av nuvarande ägare uppsagd och Hyresnämnden dömde till förmån för hyresvärden. Domen är överklagad till Hovrätten. Föreningen kommer att ta över tvisten och driva ärendet i Hovrätten. Detta innebär att lägenheten ej kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde. Beroende av vem som vinner tvisten kommer lägenheten upplåtas med bostadsrätt till nuvarande hyresgäst till en insats motsvarande den i planen uppställda insatsen alternativt kommer lägenheten att upplåtas med bostadsrätt och säljas av föreningen till högstbjudande. Om föreningen vinner tvisten skall lägenheten säljas på den öppna marknaden och vinsten skall delas lika mellan föreningen och nuvarande fastighetsägare.

I denna ekonomiska plan är lägenheten som är föremål för tvist upptagen som bostadsrätt vilket innebär att även månadsavgift är upptagen. Eftersom lägenheten ej kommer att upplåtas med bostadsrätt i direkt anslutning till föreningens tillträde, utan så snart tvisten är avgjord, inkommer ingen månadsavgift förrän den dag lägenheten upplåts med bostadsrätt till antingen nuvarande hyresgäst eller till tredje person. Lägenheten inbringar dock hyresintäkt till föreningen vilken överskrider den uteblivna månadsavgiften.

Föreningen kommer att teckna ett kortfristigt lån för att finansiera insatsen avseende lägenheten som är föremål för tvist. Lånet kommer att lösas så snart tvisten är avgjord och bostaden upplåtes med bostadsrätt. Den ekonomiska planen tar ej hänsyn till den räntekostnad som uppstår i samband med detta lån. Räntekostnaden i samband med detta kortsiktiga lån täcks av mellanskillnaden mellan hyresintäkten och månadsavgiften för lägenheten.

Beträffande byggnadernas skick hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

Denna ekonomiska plan är baserad på att föreningen är att betrakta som en sk. äkta bostadsrättsförening. Föreningen kan under en övergångstid komma att klassificeras som ett sk. oäkta bostadsföretag innan man har upplåtit den lägenhet som är föremål för tvist samt den vakanta hyreslokalen med bostadsrätt.



## B. Beskrivning av fastigheten och byggnaderna

Fastighetsbeteckning: Väduren 13  
Adress: Birger Jarlsgatan 97, 113 56 Stockholm  
Tomtens areal: 550 kvm

Bostadsarea: 1 078 kvm (15 lgh inklusive vakant hyreslokal)  
Lokalarea: 526 kvm (3 enheter)  
1 604 kvm

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

### Byggnad

Byggnadstyp Fastigheten är bebyggd med två byggnader. Byggnaderna är uppförda omkring 1910 och är genomgripande renoverade i slutet av 1980-talet.

Gathuset inrymmer bottenvåning samt 5 våningsplan och gårdshuset inrymmer bottenvåning samt 4 våningsplan. Både gathus och gårdshus inrymmer vindar med lägenhetsförråd. I gathuset finns en hiss för 3 personer. Gårdshuset saknar hiss.

### Gemensamma anordningar

Uppvärmning: Fjärrvärme ansluten 1977. Vattenradiatorer i huvudsak från 1987.

Ventilation: Mekanisk frånluft.

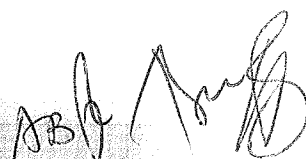
El: Servis 160 A. Samtliga installationer är utbytta i samband med renoveringen i slutet av 1980-talet. Elcentralen är belägen i källarplan.

Sophantering: Sopkärl för hushållsavfall samt grovsopor i soprum med entré från gatan.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för El, VA.

### Gemensamma utrymmen

Tvättavdelning: Inom föreningen finns en tvättstuga. Tvättstugan är belägen i källarplan. Totalt inrymmer tvättstugan 2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 tvättho, 1 centrifug, 1 elmangel samt 1 torkskåp.



## **Gemensamma anordningar på tomtmark**

Gård: Asfalterad innergård med växtlådor, lekstuga för barn och cykelställ.

## **Servitut och gemensamhetsanläggningar**

Fastigheten besväras inte av några servitut.

Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

## **Planbestämmelser**

Tomtindelning: Väduren t 13-14, 1885-04-10, 0180-UTL29P127

Stadsplan: Kv Väduren, 1940-07-26, 0180-2310B. Arkivplats A4 0180 E110/1940.

## **Tomt**

Äganderätt om 550 kvm.

## **Byggnadsbeskrivning**


### **Byggnadsdisposition**

Källare	Källarplan inrymmer elcentral, undercentral för fjärrvärme, tvättstuga samt tomtrummen.
Bottenvåning Gathus:	Bostadsentré, uthyrda lokaler samt en blivande bostad.
Bottenvåning Gårdshus:	Bostadsentré samt bostäder.
Vån 1-5 Gathus:	Bostäder samt en hyreslokal.
Vån 1-4 Gårdshus:	Bostäder
Vind Gathus:	Vindsförråd
Vind Gårdshus:	Vindsförråd

### **Teknisk beskrivning**

Undergrund:	Sannolikt lera.
Grundläggning:	Grundmurar.
Ytterväggar:	Tegel.
Stomme:	Tegel, järnbalkar och träbalkar.

133A



Bjälklag:	Konstruktionsbetong på järn- eller träbalkar.
Gårdsbjälklag:	Betong mellan stålbalkar.
Trapphus entré Gathus:	Naturstengolv i entré. Marmorering samt målad puts på väggar och målat tak.
Trapphus entré Gårdshus:	Cementmosaikgolv, målad väv på vägg, målade tak.
Yttertak:	Falsad målad plåt.
Fasadbehandling:	Natursten, puts och fasadtegel.
Fönster:	Fönster av trä med mötesbåge.
Balkonger:	Gårdshuset är utrustat med 5 st utrymningsbalkonger från 1988. Därutöver finns totalt 5 balkonger .
Uppvärmning:	Fjärrvärme. Vattenradiatorer i bostäderna.
Ventilation:	Mekanisk frånluft. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utfördes 2002-08-20 och godkändes. Nästa besiktning för bostäder och hyreslokaler skall ske senast augusti 2008.

### **Bostädernas biutrymmen**

Lägenhetsförråd för hyresgäster är belägna på vind i gat – respektive gårdshus.

### **Kortfattad rumsbeskrivning**

Allmänt:	Skicket på lägenheterna är normalt. En del lägenheter har anpassats av hyresgäster och eller av hyresvärd medan andra har standard från renoveringsåret 1987.  Lägenheterna har trägolv eller plastgolv i rummen, vissa hallgolv har klinker. Väggarna är målade eller tapetserade.
Köksinredningar:	Trä eller plastmatta på golvet. Köksutrustningen i huvudsak från år 1988 och består generellt av elspis, diskbänk samt kyl/frys. Diskmaskin är installerad i några lägenheter.
Badrum:	Klinker/ plastmatta på golv samt kakel på väggar. Utrustningen består av fristående badkar, tvättställ samt wc. Tvättmaskin i vissa lägenheter.

DBB A [Signature]

## Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras intill föreningens tillträde.

## Nödvärdigt underhållsbehov

Underhållsbehovet under närmsta tioårsperiod är specificerat i bilagd teknisk utredning upprättad av Projektledarhuset AB. Besiktningen som utfördes 2005-09-07 är utförd för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen, med syfte att bedöma det underhållsbehov som åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnader för reovering av brister upptagna i besiktningsprotokollet uppgår till totalt 1 850 000 kr varav drygt 970 000 kr avser brister som bör åtgärdas om ca 10 år.

Utöver ovanstående rekommenderade fonderingar framhäver besiktningsmannen även att yt och tätskikt i badrum kan komma att behöva bytas ut. Ungefärlig kostnad är 700 000 kr. Enligt föreningens stadgar vilar yt- och tätskikt i badrum på de enskilda bostadsrättsinnehavarna varför hänsyn till detta ej tas i den ekonomiska planen.

En avsättning till reparationsfonden på 700 000 kr görs direkt vid anskaffningen av fastigheten. I samband med försäljningen av den vakanta hyreslokalen på bottenvåningen i gathuset kommer vinsten att tillskjutas till reparationsfonden. Vinsten uppskattas till ca 300 000 kr. Den totala reparationsfonden uppgår därmed till ca 1 000 000 kr.

Härutöver kommer föreningen årligen att avsätta medel till fonden för yttre underhåll enligt stadgarna.



### C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

<u>Anskaffningskostnader för fastigheten</u>		
Köpeskilling för fastigheten		45 250 000 kr
Lagfart	1,5%	678 750 kr
Pantbrev	2%	113 000 kr *
Ombildningskostnad		303 750 kr
Reservavsättning till reparationsfond		<u>700 000 kr **</u>
<b>Totala anskaffningskostnader:</b>		<b>47 045 500 kr</b>
		<b>47 045 500 ***</b>

\*Pantbrev finns upp till: 21 335 000 kr Pantbrevskostnaden inrymmer även pantbrev för kortfristiga lån avseende finansiering av insatserna för lägenhet 10 och 15.

\*\* Till reparationsfonden skall även tillskjutas försäljningsvinsten avseende lgh 15. Vinsten beräknas till ca 300 000 kr.

\*\*\* Utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

<u>Taxeringsvärden och fastighetsskatt 2004</u>		
	Taxeringsvärde	Fastighetsskatt
Bostäder	14 200 000 kr	0,5% 71 000 kr
Lokaler	<u>4 594 000 kr</u>	<u>1,0% 45 940 kr</u>
<b>Totalt</b>	<b>18 794 000 kr</b>	<b>116 940 kr</b>

### D. Finansieringsplan

<u>Nya lån</u>							
Grundlån (100% uppslutning)		xxbanken		21 452 748 kr			
Tillkommer finansiering uteblivna insatser		xxbanken		<u>1 127 002 kr</u>			
				22 579 750 kr			
<u>Lån</u>	<u>Belopp</u>	<u>Säkerhet</u>	<u>Förfallodag</u>	<u>Ränteomsättn</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u>	
xxbanken	7 526 583 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	2,50%	0 kr	
xxbanken	7 526 583 kr	Pantbrev	3 år	3 år	3,00%	0 kr	
xxbanken	<u>7 526 583 kr</u>	Pantbrev	6 år	6 år	3,50%	0 kr	
	22 579 750 kr						
<u>Summa lån</u>							22 579 750 kr
Privata insatser för lgh (100% uppslutning)*				25 592 752 kr			
Avgår kvarblivande hyresrätter				<u>- 1 127 002 kr</u>			
				24 465 750 kr			
<u>Summa insatser</u>							<u>24 465 750 kr</u>
<b>Totala skulder och eget kapital</b>							<b>47 045 500 kr</b>

\* Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.



**E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter**

<b>Kapitalkostnader</b>	
Räntor	677 393 kr
Amortering	- kr
Avgår i räntebidrag	- kr
<b>Finansieringsnetto</b>	<b>677 393 kr</b>

<b>Driftkostnader inkl moms i förekommande fall</b>	
Ekonomisk förvaltning	40 000 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	50 000 kr
Elförbrukning	45 000 kr
Vattenförbrukning	40 000 kr
Uppvärmning	215 000 kr
Sophämtning	35 000 kr
Städning	30 000 kr
Försäkring	25 000 kr
	<b>480 000 kr</b>

<b>Avsättning för underhåll</b>	
Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar	
Fond för yttre underhåll (minst 0,3% av taxeringsvärdet)	57 000 kr
<b>Övriga avsättningar</b>	
Avsättning till utjämningsfond	0 kr
<b>Övriga kostnader</b>	
Fastighetsskatt	116 940 kr
Tomträttsavgäld	- kr
Statlig inkomstskatt	- kr
Avskrivningar, ej planenliga	- kr
	<b>173 940 kr</b>

**Summa kostnader** **1 331 332 kr**

<b>Årsavgifter</b>	
1028 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	590 kr
	606 596 kr *
<b>Övriga intäkter</b>	
Intäkter från brf's hyresrätter	59 076 kr
Hyresintäkter kommersiella lokaler	665 660 kr
	<b>724 736 kr</b>

\* Utöver dessa avgifter betalar lägenheterna hushållsel och ev. tv-avgifter.

**Summa intäkter** **1 331 332 kr**

**F. Redovisning av lägenheter och lokaler**

Nr	Vån	Namn	Kvm	Andel (alla)	Andel (Ek.plan)	Total Insats	Tot Ins/kvm	Avgift/mån	Avgift/år
1	Bv	Jörgen Lindblom	50	4,6382%	4,8638%	1 127 002 kr	22 540 kr	2 459 kr	29 504 kr
2	1	Maria Seaton	50	4,6382%	4,8638%	1 127 002 kr	22 540 kr	2 459 kr	29 504 kr
3	2	Kennet Svedberg	50	4,6382%	0,0000%	1 127 002 kr	22 540 kr	0 kr	0 kr
4	3	Helene Breitung	50	4,6382%	4,8638%	1 127 002 kr	22 540 kr	2 459 kr	29 504 kr
5	4	Ove Granstrand	50	4,6382%	4,8638%	1 127 002 kr	22 540 kr	2 459 kr	29 504 kr
6	1	Tomas Petersson Blomberg	50	4,6382%	4,8638%	1 179 079 kr	23 582 kr	2 459 kr	29 504 kr
7	2	Kerstin Eidmark	50	4,6382%	4,8638%	1 179 079 kr	23 582 kr	2 459 kr	29 504 kr
8	2	Hans Olov / Ann-Marie Basun	132	12,2449%	12,8405%	3 171 568 kr	24 027 kr	6 491 kr	77 890 kr
9	3	Martin Ahlström	50	4,6382%	4,8638%	1 197 119 kr	23 942 kr	2 459 kr	29 504 kr
10	3	Annsöfi Winter/Håkan Winter	132	12,2449%	12,8405%	3 219 194 kr	24 388 kr	6 491 kr	77 890 kr
11	4	Tobias Talltorp	50	4,6382%	4,8638%	1 197 119 kr	23 942 kr	2 459 kr	29 504 kr
12	4	Sten Lindström	132	12,2449%	12,8405%	3 219 194 kr	24 388 kr	6 491 kr	77 890 kr
13	5	Majbritt Wahlberg	50	4,6382%	4,8638%	1 197 119 kr	23 942 kr	2 459 kr	29 504 kr
14	5	Sonja Levander Lönnerberg	132	12,2449%	12,8405%	3 219 194 kr	24 388 kr	6 491 kr	77 890 kr
15	Bv	Vakant	50	4,6382%	4,8638%	1 179 079 kr	23 582 kr	2 459 kr	29 504 kr
<b>Total Sum</b>			1078	100,00%	100,00%	25 592 752 kr	23 741 kr	50 550 kr	606 596 kr
Bostadshyresgäster									
Vån	Namn	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra					
2	Svedberg Kennet	50	1 182 kr	59 076 kr					
<b>Total Sum</b>		50	1 182 kr	59 076 kr					
Lokalhyresgäster									
Nr	Vån	Namn	Lokal	Kvm	Hyra/kvm	Tot årshyra*	Löptid		
4502	Gp	AS.K Hair Salon Trading AB	Butik	105	1 526 kr	160 229 kr	2007-09-30		
5501	Kv	Din cityservice Bil Stockholm AB	Verkstad	285	799 kr	227 720 kr	2006-09-30		
5503	1	Multiekonomerna J & M AB	Kontor	136	2 042 kr	277 711 kr	2006-09-30		
<b>Total Sum</b>				526	1 266 kr	665 660 kr			

\*Årsyrans för de kommersiella lokalerna är angivna inklusive debiterad fastighetsskatt vid tiden för planens upprättande.

Årsavgifterna är fördelade i relation till lägenheternas andelstal i enlighet med föreningens stadgar.

Andelstalen är beräknade i relation till lägenheternas yta.

G. Ekonomisk prognos år 1-11

Ar	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Föreningens årliga kostnader</b>											
<u>Kapitalkostnader</u>											
Lånebelopp	22 579 750 kr										
Räntor	677 393 kr	677 393 kr	677 393 kr	677 393 kr	677 393 kr	677 393 kr	677 393 kr	677 393 kr	677 393 kr	677 393 kr	677 393 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Avgår räntebidrag	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Driftkostnader	480 000 kr	492 000 kr	504 300 kr	516 908 kr	529 830 kr	543 076 kr	556 653 kr	570 569 kr	584 833 kr	599 454 kr	614 441 kr
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	57 000 kr	58 424 kr	59 885 kr	61 382 kr	62 917 kr	64 490 kr	66 102 kr	67 754 kr	69 448 kr	71 185 kr	72 964 kr
<u>Övriga kostnader</u>											
Fastighetsskatt	116 940 kr	119 864 kr	122 860 kr	125 932 kr	129 080 kr	132 307 kr	135 615 kr	139 005 kr	142 480 kr	146 042 kr	149 693 kr
Statlig inkomstskatt	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Tomträttsavgäld	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
<b>Summa årliga kostnader</b>	<b>1 331 332 kr</b>	<b>1 347 680 kr</b>	<b>1 364 438 kr</b>	<b>1 381 614 kr</b>	<b>1 399 219 kr</b>	<b>1 417 265 kr</b>	<b>1 435 762 kr</b>	<b>1 454 721 kr</b>	<b>1 474 154 kr</b>	<b>1 494 073 kr</b>	<b>1 514 490 kr</b>
<b>Föreningens årliga intäkter</b>											
Hyror hyreslägenheter	59 076 kr	60 848 kr	62 674 kr	64 554 kr	66 491 kr	68 485 kr	70 540 kr	72 656 kr	74 836 kr	77 081 kr	79 393 kr
Hyror lokaler	665 660 kr	665 660 kr	665 660 kr	698 943 kr	698 943 kr	698 943 kr	733 890 kr	733 890 kr	733 890 kr	770 585 kr	770 585 kr
Årsavgifter medlemmar	606 596 kr	621 172 kr	636 104 kr	618 117 kr	633 786 kr	649 837 kr	631 332 kr	648 175 kr	665 428 kr	646 408 kr	664 512 kr
<b>Summa årliga intäkter</b>	<b>1 331 332 kr</b>	<b>1 347 680 kr</b>	<b>1 364 438 kr</b>	<b>1 381 614 kr</b>	<b>1 399 219 kr</b>	<b>1 417 265 kr</b>	<b>1 435 762 kr</b>	<b>1 454 721 kr</b>	<b>1 474 154 kr</b>	<b>1 494 073 kr</b>	<b>1 514 490 kr</b>

Ränteantagande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan 3,00%

Inflationsantagande 2,50% Gäller driftkostnader, taxeringsvärde och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavsättning.

Hysesförhandlingar bostadslägenheter 3,00%

prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att renoveringsfonden förbrukas. I kalkylen har ingen nyupplåning skett. Skulle i framtiden upplåning behöva ske, kostar varje 1 Mkr i dagens ränteläge 29 kr/kvm/år i ökad årsavgifter.

Hysesintäkter för kommersiella lokaler har ej indexuppräknats. Hyrorna uppräknas dock med 5% vart tredje år.

Observera att ovanstående är en prognos som gäller under angivna förhållanden.

## H. Känslighetsanalys

År	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Årsavgift enligt ekonomisk prognos (bilaga 1) med dagens inflationsnivå och dagens genomsnittsräntnivå	606 596 kr	621 172 kr	636 104 kr	618 117 kr	633 786 kr	649 837 kr	631 332 kr	648 175 kr	665 428 kr	646 408 kr	664 512 kr
<u>Årsavgifter om:</u>											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens genomsnittsräntnivå + 1 %	606 596 kr	627 712 kr	649 575 kr	638 930 kr	662 370 kr	686 639 kr	676 821 kr	702 840 kr	729 780 kr	720 979 kr	749 861 kr
2. Dagens genomsnittsräntnivå - 1%	606 596 kr	614 633 kr	622 764 kr	597 706 kr	606 026 kr	614 443 kr	588 008 kr	596 618 kr	605 325 kr	577 435 kr	586 338 kr
Dagens räntnivå och											
1. Dagens inflationsnivå + 1%	559 270 kr	574 177 kr	589 620 kr	595 594 kr	612 165 kr	629 331 kr	636 589 kr	655 009 kr	674 089 kr	682 805 kr	703 279 kr
2. Dagens inflationsnivå - 1%	559 270 kr	564 110 kr	568 982 kr	563 863 kr	568 797 kr	573 760 kr	568 228 kr	573 248 kr	578 294 kr	572 316 kr	577 413 kr

Dagens genomsnittsräntnivå (bilaga 1) 3,00%

Dagens inflationsnivå (bilaga 1) 2,50%

## I. Särskilda förhållanden

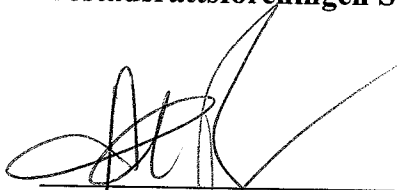
Styrelsen har upprättat denna ekonomiska plan enligt bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för Bostadsrättsföreningen Stridstuppen's förvärv av fastigheten Stockholm Väduren 13. Medlemmarna har att vid föreningsstämma ta ställning till villkoren för föreningens förvärv och föreningens upplåtelse av bostadsrätter genom att rösta ja eller nej till köp av fastigheterna med denna ekonomiska plan som grund.

De till vilka bostadsrätt beräknas upplåtas är boende i respektive lägenhet och kan förväntas väl känna till lägenhetens skick. Ytorna har erhållits från hyresvärden och det är inte säkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått ifrån att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.

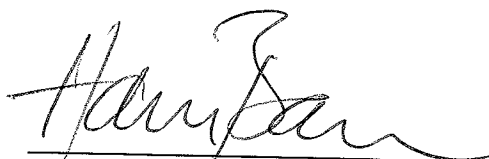
Styrelsen upplyser att föreningen är skyldig att vidtaga en bokföringsmässig avskrivning om minst 0,5 % av byggnadsvärdet. Detta påverkar det bokföringsmässiga resultatet negativt dock påverkar det inte föreningens likviditet.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.


**Stockholm den 3 november 2005.**  
**Bostadsrättsföreningen Stridstuppen**



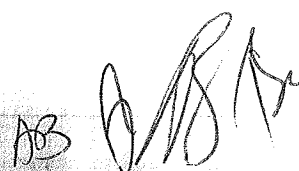
Helen Breitung



Hans Olov Basun



Sonja Levander Lönnerberg



## Intyg av ekonomisk plan för Brf Stridstuppen

Undertecknade intyggivare har för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Stridstuppen (716405-7403, med säte i Stockholm). Vi får med anledning av denna granskning avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som har lämnats i planen stämmer överens med för oss kända förhållanden samt handlingar (registreringsbevis, protokoll från föreningsstämma om ny styrelse, stadgar samt fastighetsutdrag och teknisk besiktning).

I planen redovisade beräkningar bedöms som vederhäftiga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Föreningen har vidtagit jämförelse med tidigare kostnader samt normkostnader avseende jämförbara fastigheter vid beräkning av driftkostnaderna och dessa bedöms som rimliga. De i planen redovisade lånen har redovisats utifrån offertantaganden och fördelats över tre bindningstider om i genomsnitt tre år. Vår uppfattning är att genomsnittsräntan för dagen bedöms motsvara ett treårsbundet lån, att lånekostnaderna inte innehåller någon större marginal gentemot marknadsnivån samt att utevaron av ränteuppräknings i tiden är riskabel. Vår mening är att lån med korta löptider respektive små marginaler innebär en stor osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen då en ränteförändring direkt påverkar föreningens ekonomi.

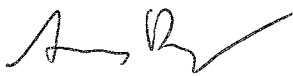
Vi har inte själva gjort någon besiktning av byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnadens status och föreliggande underhållsbehov. Vi har tagit del av förutsättningen att planen vilar på premissen om föreningens status som s k äkta bostadsföretag.

Intyggivarna får upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomiska plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

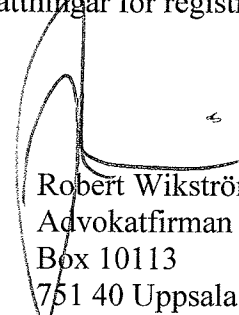
Vi noterar att huvudparten av de till vilka bostadsrätter beräknas att upplåtas redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och dessa får bedömas besitta tillräcklig kunskap om lägenheternas förutsättningar. Härom förtjänar det noteras att de i planen uppgivna lägenhetsytorna inte baseras på nya uppmätningar enligt dagens norm. Intyggivarna har inte bedömt skäligheten i och för sig av de inbördes fördelningarna som sådana, såvitt avser insatser och andelstal.

I föreningens hus kommer att finnas femton bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt jämte tre lokaler. Föreningens fastighet består av två huskroppar belägna i direkt anslutning till varandra varför det föreligger en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna. Den ekonomiska planen framstår som hållbar. Föreningen uppfyller därmed samtliga krav enligt bostadsrättslagen och är förutsättningar för registrering uppfyllda.

Stockholm den 4 november 2005

  
Anders Berg, jur kand  
Berg Fastighetsjuridik AB  
Grev Turegatan 7  
114 46 Stockholm  
Tel. 08-678 44 50

Av Boverket förklarade behöriga, avseende hela riket, att utförda intyg angående ekonomiska

  
Robert Wikström, advokat  
Advokatfirman Upsala Juridiska Byrå  
Box 10113  
751 40 Uppsala  
018-18 50 30