

# **EKONOMISK PLAN**

**för**

## **Brf Målaren 3**

**Birger Jarlsgatan 83/Surbrunnsgatan 19**

**Stockholm stad**

Inneliggande ekonomisk plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna och ekonomiska förutsättningar
- B. *Beskrivning av fastigheten/sammanställning av statusbesiktning*
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- F. *Beräkning av föreningens årliga intäkter*
- G. Tabell/lägenhetsförteckning
- H. Särskilda bestämmelser
- I. Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11
- J. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Planen har upprättats med biträde av  
Bo Wergedahl, ROSENGREN & Co  
Banérgatan 54  
115 26 Stockholm  
Tel 08/755 88 00

**Registrerades av Bolagsverket 2008-06-23**

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mälaren 3 i Stockholm som ansökt och registrerats hos Patent och registreringsverket 1987-05-18 och har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder för obegränsad tid, förvalta föreningens fasta och lösa egendom samt i övrigt främja sina medlemmars ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningens organisationsnummer är 716419-9171.

Föreningen har erbjudits att förvärva fastigheten Mälaren 3 (nedan kallad fastigheten), Stockholms kommun, genom bolagsförvärv enligt överlåtelseavtal för en köpeskilling av 91 000 000 kronor, därefter säljs fastigheten vidare från bolaget till föreningen för skattemässigt värde. Överlåtelsen sker med stöd av 23 kap inkomst skattelagen (underprisöverlåtelse) och villkoren bedöms vara uppfyllda för att undvika uttagsbeskattning. Efter överlåtelsen av fastigheten till bostadsrättsföreningen likvideras Bolaget. Fastigheten ägs av Bergtoft Pikner Fastighets AB, 556723-3191, och är belägen på Birger Jarlsgatan 83/Surbrunnsgatan 19 i Stockholm.

Som underlag för denna plan har använts befintliga handlingar från bostadsrättsföreningen, säljaren och från myndigheter. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § Bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende Fastighetens förvärv, avser den slutliga förvärvskostnaden. Beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på, vid tiden för planens upprättande, kända förhållande och fakta. Tillträdesdagen samt därmed upplåtelsedag beräknas till 2008-07-30. Beräkningsgrund i planen avser kalenderåret 2008.

Av samtliga 25 st bostadslägenheter och 1 vind samt 5 lokaler bedöms 25 st bostadslägenheter samt 1 vind att upplåtas med bostadsrätt vid föreningens förvärv. Föreningen har för avsikt att fullvärdesförsäkra Fastigheten vid tillträde.

Bergtoft Pikner Förvaltnings AB, 556341-9430, garanterar att för det fall föreningens förvärv av bolaget medför att föreningen påförs skatt, avgift, annan pålaga och/eller kostnader av vad slag det vara må, som inte hade påförts om föreningen förvärvat fastigheten direkt av Bergtoft Pikner AB, skall Bergtoft Pikner Förvaltnings AB hålla föreningen skadeslös genom att ersätta föreningen för all skada och för samtliga kostnader som är förenade därmed

Uppgifter om ytor och lokalhyror har erhållits från säljaren. Någon uppmätningen av ytor har ej skett. Byggnadens tekniska standard har konstaterats vid statusbesiktning den 2 maj 2007 utförd av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB.

## EKONOMISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Förvärvet avser Fastigheten Mälaren 3 på vilken en byggnad finns. Den ekonomiska planen är upprättad med förutsättningen att Brf Mälaren 3 är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Redovisade kostnader för förvärv, enligt pkt C, avser slutliga kostnader i samband med förvärv.

Reparationsfonden och den årliga fondavsättningen täcker det renoveringsbehov som konstaterats vid teknisk besiktning av fastigheten.

Taxeringsvärdet (2007) uppgår till 37 104 000 kr varav bostäder 34 000 000 kr och lokaler 3 104 000 kr. Kommunal avgift för bostäder beräknas 2008 utgå med 30 000 kr och fastighetsskatt för lokaler beräknas utgå med 31 104 kr.

Hysesintäkter från bostäder och lokaler avser aktuella hyror (maj-2008).

Driftkostnaderna grundas på kända förhållanden och fakta samt erfarenhetstal med hänsyn till vad som är normalt för hustypen. Amorteringar kommer att göras med ett belopp som motsvarar alternativt understiger avskrivningarna.

Redovisade upplåtelseavgifter avser övervärden på tomställda lägenheter, fn. 284 kvm samt upplåtelseavgift på råvind om 375 kvm. Dessa värden har inhämtats via anbudsförfarande. Avgift för råvind är uppskattad, andelstal fastställs då slutlig uppmätning har skett och då slutlig indelning av vinden meddelats föreningen.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastighetsbeteckning	Målaren 3 Birgr Jarlsgatan 83/Surbrunnsgatan 19, Stockholms kommun		
Taxeringsvärde	Typkod 321, hyreshusenhet, bostäder och lokaler. Taxeringsvärde (2007) för fastigheten är 37 104 000 kr varav bostäder 34 000 000 kr.		
Tomtens areal	749 m <sup>2</sup>		
Läge	Fastighetens läge bedöms som attraktivt. Ett utbud av kommersiell service finns på promenadavstånd. Omkringliggande bebyggelse består huvudsakligen av bostäder, kontor och lokaler.		
Kommunikationer	Buss och tunnelbana finns inom gångavstånd.		
Rättigheter grunduppgifter	Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.		
Planer och bestämmelser	Planer	Datum	Aktbeteckning
	Tomtindelning	1915-07-16	0180-UTL172P105
	Målaren T 1-8		
	Stadsplan	1942-09-25	0180-2452A
	Kv Målaren		
	Stadsplan	1968-07-16	0180-6908
	Delar av stadsdelarna Östermalm, Vasastaden, Brunnsviken och Ladugårdsgärdet-Tilläggsbestämmelser.		
	Stadsplan	1980-10-28	0180-7601A
	Norra Vasastaden Mm-Tilläggsbestämmelser		
	Ändring av detaljplan	2003-06-12	0180K-P2002-11171
	Norra Vasastaden Mm		
	Befintlig bebyggelse bedöms stå i överensstämmelse med gällande plan.		
Vatten/avlopp	Ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät.		

**BYGGNAD**

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 6 våningsplan och vindsplan ovan mark jämte källare i 1 plan.

Uthyrningsbar area      Bostäder      2124 m<sup>2</sup>

                                 Lokaler      319 m<sup>2</sup>

Byggnadsår              1929

Bostadslägenheter      25 st

Vind                      1 st

Lokaler                  5 st

Se vidare bilagd sammanställning av statusbesiktning.

## **Kv. Målaren 3, Stockholm**

**Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.**

Stockholm 2 maj 2007

**ProjektledarHuset AB**

Hillar Truuberg

# Målaren 3, Stockholm - Besiktning utlåtande

## 1. Uppdrag

Att utföra teknisk statusbesiktning av fastighetens kondition, bedöma byggnads- och installationsdelars återstående livslängd samt uppskatta kostnader för åtgärdande av dessa och periodisera kostnaderna i tiden. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan återopas.

## 2. Uppdragsgivare

Bo Wergedahl, Rosengren & Co

## 3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 12 april 2007 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. I nedanstående utlåtande har i huvudsak endast sådana åtgärder beskrivits vars underhållsansvar faller på bostadsrättsföreningen. Besiktningen är inte av sådan omfattning att talan enligt jordabalken kan återopas.

Några mätningar med instrument eller provtagningar i övrigt har ej utförts.

Platsbesök utfördes i 5 lägenheter, som kan anses representativa, i en av fastighetens hyreslokaler samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Hissmaskinrummen var ej tillgängliga. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 5 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende, genom ritningsstudier samt information från fastighetsägaren.

Redovisade kostnader är baserade på uppmätning från ritningar samt erfarenhetsvärden från upphandling av likartade åtgärder i jämförbara hus.

Vid besiktningen närvarade:

- Jakob Falk, boende
- Björn Erik Lind, boende (del av tid)
- Erik Wikhammar, Rosengren & Co (del av tid)
- Bo Wergedahl, Rosengren & Co
- Arne Pikner, fastighetsägare
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningssman

#### 4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Målaren 3
Adress:	Birger Jarlsgatan 83 / Surbrunnsgatan 19
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	Bergtoft Pikner Förvaltnings AB
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	748 kvm
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare, bottenvåning och 5 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321
Byggnadsår:	1918
Areor: (enl Sthlm's fast.kalender)	Bostäder 2 124 kvm Lokaler 319 kvm Totalt 2 533 kvm
Standard:	Modern
Källare:	Tvättstuga, förråd, driftsutrymmen, hyreslokaler
Bottenvåning:	Bostadsentréer, lokaler
Övr våningsplan:	Bostäder
Vindsplan:	Tomställd yta (f d lägenhetsförråd)
Gård:	Cykelförråd
Undergrund:	Sannolikt fyllningsmassor
Grundläggning:	Grundmurar av betong
Stomme:	Tegel, järnbalkar, träbalkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på järn- eller träbalkar



Gårdsbjälklag:	Konstruktionsbetong, sand, betong, asfalt
Yttertak:	Fälsad plåt samt takpannor
Fasad:	Gatufasad: Natursten i bottenplan, puts i våningsplanen. Gårdsfasad: Puts med plåtsockel.
Fönster:	2-glas inåtgående träfönster med mötesbåge. Invändig tilläggsruta på gatusidan.
Piskaltaner / balkonger:	Betongplatta, smidesräcke.
Trapphus:	Birger Jarlsgatan 83: Naturstensgolv, väggar i stucco-lustro, målade tak. Surbrunnsgatan 19: Naturstensgolv, målade väggar och målade tak. Handledare och räcken av trä.
Entréport:	Målat trä med glaspartier. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källar- och vindsdörrar av stål. Lgh-dörrar i trä med glasinslag.
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Trä / parkett i vardagsrum Trä / parkett i de flesta övriga rum. Övervägande trä i hallar. Linoleum / trä i kök. Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, gasspisar, kyl- och frys eller bara kyl, skåpsinredning i huvudsak av äldre typ, diskmaskiner i vissa. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum:	Klinker eller plastmatta på golv, kakel på vägg (helt eller delvis), undertak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. VVC-handdukstork (elhanddukstork i 1 lgh).
Tvättstuga:	2 st TM, ca 2002 1 st TT, ca 2002 1 st TS, ca 2000 1 st mangel, ca 1990 1 tvättbänk

	Klinker på golv, kakel på vägg, målat tak Mekanisk frånluft med bedömt god funktion
WC vid tvättstuga:	Klinkergolv, målade väggar och tak, wc-stol och tvättställ från ca 2002.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. VVX från 1980, styr- och regler från ungefär samma tid, expansionskärl från 1995, pumpar och ventiler av blandad ålder. VVC-pump ny.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak från byggnadsåret. Vissa enheter utbytta. S k handrattar av äldre typ på de flesta radiatorer. Stamregleringsventiler av blandad ålder.
Ventilation:	Bostäder: Självdragsventilation. Tilluft via s k skafferiventilation (igensatt i vissa lägenheter). Genomgående bristfällig funktion i besökta badrum.  Tvättstuga / soprum / vissa lokaler: Mekanisk frånluft.  Restaurant: Mekanisk frånluft med eget aggregat.
Elinstallationer:	Gammal servis, serviscentral och fastighetscentraler från ca 1970. I övrigt installationer av blandad ålder.
Hiss:	2 st linhissar för 3 personer, 255 kg. Hissmaskinrum ej tillgängliga. Hissmaskinerna är enligt uppgift utbytta för 20 år sedan. Hissarna är godkända och besiktigade till april 2008.
Sopphantering:	Hushållssopor i behållare i soprum i källare. Källsorteringsmöjlighet. Kylt sopskåp för Restauranten.
Tomt / mark:	Gårdsbjälklag med asfaltytskikt. Putsade stödmurar mot grannfastigheter. Underhållsansvaret för murarna åligger sannolikt grannfastigheterna.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1918. Fortlöpande underhållsarbeten har genomförts över åren, dock aldrig någon samlad stor renovering.

OVK-status:	Godkänd OVK saknas.
Energideklaration:	Från och med 1 mars 2007 finns lagkrav på utförd energideklaration av fastigheter. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer har ännu ej slutligt redovisats.
Öppna spisar / kakelugnar:	Finns i ett antal lägenheter. Eldningstillstånd saknas för huvuddelen av dessa enligt uppgift.

## 5. Utlåtande

### 5.1 Byggnad

#### 5.1a Mark / Gårdsbjälklag / Grundläggning

Gårdsbjälklag belagd med vattenisolerad av asfalt. Enligt uppgift är tätskiktet omlagt för ca 20 år sedan. Sprickbildning förekommer i asfalten. I underliggande lokals tak noterades smärre antydning till fuktgenomslag på 2 platser. Det bedöms att tätskiktet behöver åtgärdas inom ca 5-6 år.

Putsade stödmurar mot grannfastigheter med vissa fuktgenomslag i putsen. Underhållsmässigt bör murarna vara respektive grannfastighets underhållsansvar.

Skärmtak över cykelförråd i normalt skick.

Inga fuktgenomslag noterades i källarytterväggar.

#### 5.1b Stomme

Normal och begränsad sprickbildning i bjälklag, trapphusväggar, lägenhetsväggar, ventilationsskorstenar mm. Inget åtgärdsbehov.

#### 5.1c Fasad

Gatufasader:

Putsad fasad i normalt skick. Smärre sprickbildning i bägge gatufasaderna.

Fasaden mot Birger Jarlsgatan är kraftigt nedsmutsad. Bedömd återstående teknisk livslängd för putsen 5-6 år. Bottenvåning beklädd med natursten i gott tekniskt skick fast nedsmutsad.

Gårdsfasader:

Putsade fasader med begynnande sprickbildning i fönsternischer etc. Bedömd återstående teknisk livslängd 8-10 år.

Gavelfasad:

Putsad fasad som åtgärdas samtidigt som gatufasaden.

#### **5.1d Tak / takavvattning**

##### **Gatusida:**

Yttertak belagt med takpannor. Enligt uppgift senast omlagt inklusive ny läkt och papp för ca 20 år sedan.

##### **Gårdssida:**

Yttertak belagt med falsad plåt med mycket färgsläpp samt vissa rostutslag. Ommålning samt partiellt utbyte av plåtar rekommenderas inom nära framtid.

Takstegar i bedömt tillfredsställande skick.

Takavvattning i normalt skick. Åtgärdas parallellt med omputsning av respektive fasad.

#### **5.1e Balkonger**

Balkongerna är enligt uppgift tätskiktsomlagda för ca 20 år sedan. Balkongerna är i tillfredsställande skick och bedöms behöva genomgå reparationsarbeten parallellt med gårdsfasaden om ca 8-10 år.

Smidesräcken till balkongerna med rostgenomslag. Ommålning rekommenderas inom något år.

#### **5.1f Fönster**

##### **Bostäder:**

Inåtgående 2-glasfönster på träbågar. Invändig påhängsruta i fönstren mot gatan. Fönstren är i varierande skick. Ett behov av renoverings- och ommålningsarbeten, påtagligt omfattande på vissa, finns på många fönster inom nära framtid.

##### **Lokalfönster:**

Restaurantens i gott skick. Övriga skyltfönster har träpartier med ommålningsbehov inom något år.

#### **5.1g Gemensamma utrymmen**

##### **Entréparti:**

I gott skick. Inget åtgärdsbehov.

##### **Trapphus:**

Golv, väggar och tak i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

##### **Gårdsentré:**

I normalt skick. Ytbehandling rekommenderas inom några år.

##### **Tvättstuga:**

Ca 8-10 års återstående livslängd för huvuddelen av maskinparken. Ytskikt i gott skick.

Installationsutrymmen:  
Normalslitna ytskikt. Inget akut byggtekniskt åtgärdsbehov.

Soppantering:  
Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Vind:  
Förrådsvinden ska byggas om till lägenheter.

### **5.1h Lägenheter**

7 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning.

Lägenheterna har varierande skick på ytskikts-, inrednings-, utrustnings- och installationsstandard. Några lägenheter är komplett nyrenoverade, likväl som ett par stycken är tomställda och skall helrenoveras.

Byggnadslov finns för inredning av tomställd förrådsvind till nya bostadslägenheter.

Det förutsätts i denna statusrapport att dessa entreprenader slutförs / genomförs på ett fackmannamässigt sätt med överlämnande av säkerheter och garantier enligt gängse branschpraxis.

I samband med rekommenderat partiellt stambyte (se nedan) kommer vissa badrum och wc:ar renoveras.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande hyreslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 5 000:- per lägenhet.

### **5.1i Lokaler**

JAM:  
Normalt skick på ytskikt. WC och pentry i tillfredsställande skick. Bedömt god ventilation. Litet fuktgenomslag i inre lagerdel under gård.

Övriga lokaler.  
Ej tillgängliga eller besöktes ej.

För lokalerna gäller eget inre underhållsansvar. Lokalerna har även underhållsansvar för markiser, skyltar mm på gatufasaderna samt vad avser restauranten även för fettavskiljare, kylt sopskåp samt verksamhetsanpassad ventilation.

## 5.2 VVS-anläggning

### 5.2a Värmeproduktion

Värmeväxlare installerad 1980. Vvc-pump ny, expansionskärl från 1995. Styr- och reglerutrustning, övriga pumpar, ventiler mm i huvudsak installerade ca 1980. Normal livslängd för värmeväxlare är ca 30 år, vilket innebär att ett utbyte rekommenderas inom några år.

### 5.2b Värmedistribution

Vattenburen värme med radiatorer i stor utsträckning från husets byggnadsår. Värmestammar från samma tid. Radiatorventiler i huvudsak i form av sk handrattar av äldre typ. Stamregleringsventiler av blandad ålder. Äldre enheter byts parallellt med värmeväxlarenheten likväl som radiatorventilerna byts ut. Samtidigt injusteras värmesystemet.

### 5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Avloppsstammar partiellt utbytta löpande, vissa i sin helhet andra delvis. Några stammar är från byggnadsåret. Samtliga utbytta enheter rekommenderas bytas inom nära framtid. I kostnadssammanställningen angivna åtgärdsbelopp baseras på information erhållen från nuvarande fastighetsägare samt i övrigt på okulära iakttagelser. Parallellt med utbytet ytskiktsrenoveras även berörda badrum och wc:ar samt utförs erforderliga rivnings- och återställningsarbeten i berörda kök.

Kallvattensystem blandat av koppar och galvaniserat stål. De galvaniserade delarna byts ut parallellt med avloppen.

Tappvarmvatten i koppar i behov av utbyte i omfattning principiellt lika kallvatten. Tappvarmvattnet saknar cirkulationsslinga.

### 5.2d Ventilation

Lägenheter:

Frånluft: Självdragssystem med bedömt bristfällig funktion.

Tilluft: Springventiler i vissa fönster samt sk skafferiventilation.

Tvättstuga och soprum:

Mekanisk frånluft med bedömt tillfredsställande funktion.

Lokaler:

Restauranten har eget till- och frånluftssystem.

Övriga lokaler:

Mekanisk frånluft med tillfredsställande funktion.

Godkänd OVK-besiktning saknas för samtliga system..

### 5.3 El-anläggning

Elinstallationer av blandad ålder. Servis och serviscentral samt några fastighetscentraler av äldre typ. Stigare till lägenheter likväl som flertalet av lägenheterna är omtrådade. Flertalet av dessa ca 1970. Ett par lägenheter har åldriga elinstallationer. Utbyte av alla äldre enheter rekommenderas inom nära framtid.

### 5.4 Övrigt

#### 5.4a Hiss

2 st personhissar för 3 personer, 250 kg av äldre typ. Hissmaskiner mm senast utbyta ca 1985. Styr- och reglersystem från samma tidpunkt. Hissarna är godkända och besiktigade till april 2008.

I samband med inredning av f d förrådsvind till bostäder kommer hissmotorer, linor, styr- och reglersystem mm bytas ut.

## 6. Kostnader för att åtgärda brister ( kostnadsläge 07-04)

( angivna kostnader inkluderar entreprenad, byggherrekostnader, finansiella kostnader och mervärdesskatt. )

### 6.1 Byggnad

#### 6.1a Mark, tomt

Renovering gårdsbjälklag, ca 2013 1 300 kkr  
Renovering stödmur, grannfastighetens ansvar

#### 6.1c Fasad

Omputsning fasad mot gatan samt gavel, ca 2013 1 500 kkr  
Omputsning gårdsfasader, ca 2016 900 kkr

#### 6.1d Tak

Ommålning / renovering plåttak gårdssida, ca 2008 160 kkr  
Ommålning gatuhustak, ca 2015 80 kkr  
Utbyte takavvattning, ingår fasadputs ovan för resp fasad

#### 6.1e Balkonger

Balkongrenoveringar, ca 2016 500 kkr

#### 6.1f Fönster

Renovering / ommålning, ca 2008 560 kkr  
Ommålning lokalfönster, ca 2011 40 kkr

**6.1g Gemensamma utrymmen**  
Utbyte maskinpark i tvättstuga, ca 2016 130 kkr

**6.1g Lägenheter**  
Renovering av badrum mm, se avlopp nedan

## **6.2 VVS-anläggning**

**6.2a Värmeproduktion**  
Utbyte värmeväxlarenhet, ca 2010 250 kkr

**6.2b Värmedistribution**  
Utbyte vissa stamventiler samt injustering, ca 2010 130 kkr  
Utbyte radiatorventiler, ca 2010 130 kkr

**6.2c Avlopp / vatten**  
Partiellt utbyte VA-stammar mm, ca 2008 2 800 kkr  
(inkl renovering ett 10 bad, 7 wc:ar. 15 kök berörs)

**6.2d Ventilation**  
Godkänd OVK samt erforderliga åtgärder förutsätts utföras  
före ett eventuellt förvärv

**6.3 Elinstallationer**  
Utbyte servis samt fastighetscentraler samt omtrådning 2 lgh,  
ca 2008 bedömt 500 kkr

**6.4 Hiss**  
Utbyte 2 hissmaskiner mm, ca 2008 500 kkr

## **Sammanfattning:**

Fastighet uppförd 1918, partiellt fortlöpande renoverad i för byggnadsåret normalt skick  
Tekniska brister finns framförallt i vissa uttjänta installationer. Flertalet ovanstående  
rekommenderade åtgärder är att betrakta som ett led i normalt fastighetsunderhåll.

Byggnadslov finns för inredning av förrådsvind till nya bostadslägenheter. Utbytet av  
hissmaskiner är föranlett att detta genomförs.

Om det efter förvärvet återstår lägenheter upplåtna med hyresrätt bör en framtida årlig  
underhållsavsättning för sådana göras med ca 5 000:- / lägenhet.



Brf Målaren 3

### C. UTBETALNINGAR OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Förvärv	91 000 000	91 000 000
Övriga kostnader		
Lagfartskostnader	1 365 000	
Pantbrevskostnader	539 654	
Reparationsfond	9 480 000	
Övrigt	500 000	
		11 884 654
<b>Totala avsättningar för förvärv</b>		<b>102 884 654</b>

### D. FINANSIERINGSPLAN

Befintliga lån		Inga	
Nya lån			
Hypotekslån	Rörlig 4,90%	9 602 568	
	Hypotekslån 2 år 5,00%	9 602 568	
	Hypotekslån 5 år 5,05%	9 602 568	
		0	
<i>Tillkommer finansiering hyresrätter</i>	4,98%	0	
			28 807 703
Summa insatser		60 076 951	
Tillkommer upplåtelseavgift		14 000 000	
Avgår hyresrätter		0	
			74 076 951
<b>Totala skulder och eget kapital</b>			<b>102 884 654</b>

**E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER  
OCH UTBETALNINGAR**

**2008 Helår**

Finansieringsnetto 1 436 000

Avsättning till yttre underhållsfond  
i enlighet med föreningens stadgar 111 312

**Driftkostnader**

Förvaltningskostnader	40 000
Fastighetsskötsel & reparationer	35 000
El	35 000
Vatten och avlopp	40 000
Värme	345 000
Sotning	10 000
Sophämtning	20 000
Städning	30 000
Försäkring	30 000
Övrigt	40 000

625 000

Kommunal avgift/Fastighetsskatt utgår med 61 040

**Summa kostnader och utbetalningar 2 233 352**

**F. FÖRENINGENS INTÄKTER**

Avgift vind 240 000

**Hyror**

lägenheter hyresrätter	0
lokaler	686 508

686 508

**Årsavgifter**

lägenheter	1 306 844
------------	-----------

1 306 844

**Summa intäkter 2 233 352**

**Finansiella intäkter och kostnader samt amorteringar (kkkr)**

	2008	2009	2010	2011	2012
Ränteintäkter					
Räntebidrag					
Räntekostnader	-1 436	-1 436	-1 436	-1 436	-1 436
Amortering	0	0	0	0	0
Red. lösta lån					
	<b>-1 436</b>	<b>-1 436</b>	<b>-1 436</b>	<b>-1 436</b>	<b>-1 436</b>

**Möjliga händelser av större betydelse under kommande år****Påverkan på likviditet**

<b>Ingående kassa</b>	<b>9 480</b>	<b>9 591</b>	<b>5 183</b>	<b>5 294</b>	<b>4 895</b>
<b>Försäljning och lån</b>					
Försäljning råvind					
Avsatt för reparationer	111	111	111	111	111
Nya lån					
<b>Reparationer</b>					
VA-stammar		-2 800			
Ventilation					
Fönster & Fasad		-560			-2 440
Tak		-160			-80
Trapphus					
Ei, hiss mm		-1000		-510	-1930
Övrigt					
<b>Utgående kassa</b>	<b>9 591</b>	<b>5 183</b>	<b>5 294</b>	<b>4 895</b>	<b>557</b>

Brf Mälaren 3

**G. SAMMANSTÄLLNING UPPLÄTELSE- OCH ÅRSavgIFTER**

Mälaren 3

Birger Jarls gatan 83

Stockholm

Insatser 60 076 951

Årsavgifter 1 306 844

Hysesintäkter 686 508

Lgh nr	Plan	Lgh yta (m <sup>2</sup> )	Lägenhetstyp	Andelstal (%)	Insats		Årsavgift		Deltager ej (*)
					(kr)	(kr/kvm)	(kr)	kr/mån	
205	1	160	5 rum kök bad&wc	7,183	4 315 332	26 971	93 871	7 822	
206	1	24	1 rum kök bad&wc	1,184	711 543	29 648	15 478	1 289	
207	1	132	4 rum kök bad&wc	6,050	3 634 545	27 534	79 062	6 588	
208	2	160	5 rum kök bad&wc	7,248	4 354 562	27 216	94 724	7 893	
209	2	24	1 rum kök bad&wc	1,196	718 385	29 933	15 627	1 302	
210	2	132	4 rum kök bad&wc	6,104	3 666 996	27 780	79 768	6 647	
211	3	160	5 rum kök bad&wc	7,314	4 393 792	27 461	95 577	7 964	
212	3	24	1 rum kök bad&wc	1,207	725 227	30 218	15 776	1 314	
213	3	132	4 rum kök bad&wc	6,158	3 699 448	28 026	80 473	6 706	
214	4	24	1 rum kök bad&wc	1,219	732 069	30 503	15 925	1 327	
215	4	160	5 rum kök bad&wc	7,379	4 433 023	27 706	96 431	8 035	
216	4	132	4 rum kök bad&wc	6,212	3 731 899	28 272	81 179	6 764	
217	5	160	5 rum kök bad&wc	7,444	4 472 253	27 952	97 284	8 107	
218	5	24	1 rum kök bad&wc	1,230	738 910	30 788	16 073	1 339	
219	5	132	4 rum kök bad&wc	6,266	3 764 350	28 518	81 885	6 823	
223	1	88	3 rum kök bad&wc	4,204	2 525 928	28 704	54 946	4 578	
224	1	23	1 rum kök bad&wc	1,146	688 696	29 943	14 981	1 248	
225	2	88	3 rum kök bad&wc	4,241	2 548 086	28 956	55 428	4 619	
226	2	23	1 rum kök bad&wc	1,157	695 318	30 231	15 125	1 260	
227	3	88	3 rum kök bad&wc	4,278	2 570 243	29 207	55 910	4 659	
228	3	23	1 rum kök bad&wc	1,168	701 940	30 519	15 269	1 272	
229	4	88	3 rum kök bad&wc	4,315	2 592 400	29 459	56 392	4 699	
230	4	23	1 rum kök bad&wc	1,179	708 562	30 807	15 413	1 284	
231	5	65	2 rum kök bad&wc	3,291	1 977 207	30 419	43 010	3 584	
232	bv	36	1 rum kök bad&wc	1,625	976 238	27 118	21 236	1 769	

**SUMMA**

**2 125**

**100,000**

**60 076 951**

**1 306 844**

**SAMMANSTÄLLNING LOKALER OCH HYROR**

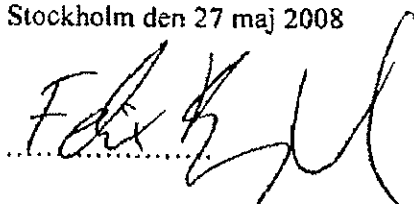
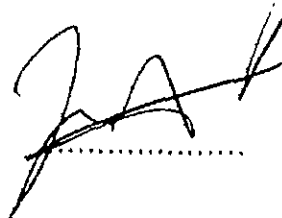
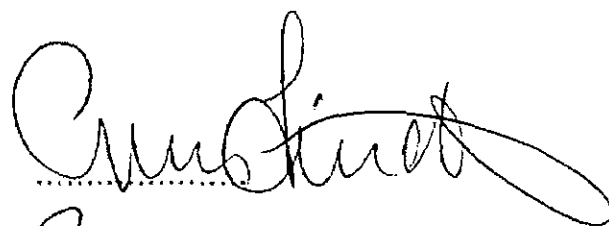
Hysesintäkter 686 508

kontrakts nr	Hysesgäst	Lokaltyp	Area (m <sup>2</sup> )	Löptid	Bashyra (kr)
26	Restaurang	Restaurang	119	1900-01-00	179 760
27	Luftmiljöbutiken	Butik	23	1900-01-00	40 140
28	Luftmiljöbutiken	Butik	109	1900-01-00	130 476
29	Färghandel	Lokal	38	1900-01-00	74 160
30	Jam	Lager	289	1900-01-00	208 800
31	Jam	Lager	90	1900-01-00	53 172
<b>SUMMA</b>			<b>668</b>		<b>686 508</b>

**H SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**

- 1 Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och räntekostnader jämte skatter samt avsättning till fonder.
- 2 Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- 3 Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
- 4 Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm den 27 maj 2008

  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

## ! Ekonomisk prognos och Känslighetsanalys år 1-11

Ekonomisk prognos år 1-11	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
<u>Föreningsens årliga kostnader</u>											
<u>Kapitalkostnader</u>											
<u>Lånebelopp</u>	28 807 703	28 807 703	28 807 703	28 807 703	28 807 703	28 807 703	28 807 703	28 807 703	28 807 703	28 807 703	28 807 703
Räntor	1 436 000	1 436 000	1 436 000	1 436 000	1 436 000	1 436 000	1 436 000	1 436 000	1 436 000	1 436 000	1 436 000
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftkostnader	625 000	637 500	650 250	663 255	676 520	690 051	703 852	717 929	732 287	746 933	761 872
<u>Underhållskostnader</u>											
Avsättning underhåll	111 312	113 538	115 809	118 125	120 488	122 897	125 355	127 862	130 420	133 028	135 689
<u>Övriga kostnader</u>											
Kommunalt avgift/Fastighetsskatt	61 040	62 261	63 506	64 776	66 072	67 393	68 741	70 116	71 518	72 948	74 407
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Torrdrätsavgäld											
<u>Summa årliga kostnader</u>	<u>2 233 352</u>	<u>2 249 299</u>	<u>2 265 565</u>	<u>2 282 156</u>	<u>2 299 079</u>	<u>2 316 341</u>	<u>2 333 948</u>	<u>2 351 907</u>	<u>2 370 225</u>	<u>2 388 909</u>	<u>2 407 968</u>
<u>Föreningsens årliga intäkter</u>											
Hyror hyreslägenheter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyror lokaler	686 508	686 508	686 508	720 833	720 833	720 833	756 875	756 875	756 875	794 719	794 719
Hyror parkering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntebidrag											
Utdelning allframtidsförsäkring	1 546 844	1 562 791	1 579 057	1 561 323	1 578 246	1 595 508	1 577 073	1 595 032	1 613 350	1 594 191	1 613 249
Arsavgifter medlemmar											
<u>Summa årliga intäkter</u>	<u>2 233 352</u>	<u>2 249 299</u>	<u>2 265 565</u>	<u>2 282 156</u>	<u>2 299 079</u>	<u>2 316 341</u>	<u>2 333 948</u>	<u>2 351 907</u>	<u>2 370 225</u>	<u>2 388 909</u>	<u>2 407 968</u>
Räntebärande, genomsnittsränta enl. ekonomisk plan			4,98%								
Inflationsantagande			2,00%								
Hyresförändringar bostadslägenheter			4,00%								

Gäller driftkostnader, taxeringsvärde, och därmed relaterade kostnader, skatter och fondavstämning.

i prognosen har inte ränteintäkter upptagits. Ränteintäkter kommer givetvis att förekomma under den närmsta tiden men avtar i takt med att

## INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen Målaren 3 (org. nr. 716419-9171 med säte i Stockholm) får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifterna som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Vi har tagit del av registreringsbevis, fastighetsdatautdrag, stadgar, förslag till nya stadgar och teknisk beskrivning. Vi erinrar om att den ekonomiska planen förutsätter en stadgeändring.

En stor del av föreningens finansiering beräknas ske genom lån med obundna eller korta löptider. Genomsnittsräntan 4,98 % i planen kommer sannolikt att vara högre vid upptagande av lånen mot bakgrund av rådande ränteläge. Detta får anses innebära en viss mån av osäkerhet om kostnadsutvecklingen och kan medföra något högre avgifter. Avsättning till reparationsfond har gjorts med 9 480 000 kr vilket väl täcker de brister som redovisas i besiktningsprotokollet.

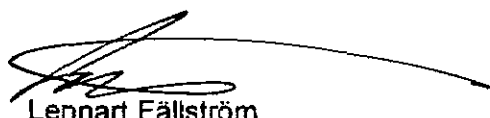
Driftskostnaderna är lågt uppskattade. De förutsätter att investeringar görs för att effektivisera och spara energi. Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten, byggnaden eller lägenheterna, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll. I samband med upplåtelse av bostadsrätter kommer föreningen att sälja råvinden för inredning till bostäder. I föreningens hus finns också 4 tomma lägenheter som kommer att upplåtas. Upplåtelseavgifterna från dessa försäljningar utgör en väsentlig del av finansieringen. I föreningens hus finns också fem lokaler med betydande hyresbelopp. Vi vill i detta sammanhang påminna om de svängningar i hyresmarknaden för lokaler som förekommer och påverkar föreningens ekonomi.

Föreningen förvärvar fastigheten genom att först köpa samtliga aktier i det bolag som äger fastigheten och sedan köpa ut fastigheten och likvidera bolaget. Säljaren garanterar att föreningen skall gå skadeslös i förhållande till ett vanligt fastighetsköp om förvärvet skulle leda till oönskade konsekvenser och kostnader. Som intygsgivare har vi inte fått ta del av denna garanti och ej närmare utrett konsekvenserna av förvärv genom denna modell.

I föreningen finns 25 bostadslägenheter och en vind som kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med förvärvet. Föreningens fastighet består av en byggnad varför en god samverkan mellan medlemmarna erhålls. Föreningen uppfyller samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de i den ekonomiska planen gjorda beräkningarna är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

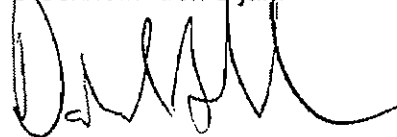
Uppsala den 8 juni 2008



Lennart Fällström

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

Stockholm den 9 juni



Daniel Albrektson