

**Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen Mullvaden Första 20
Stockholms kommun**

: Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

A. Allmänna förutsättningar.	Sid 2
B. Beskrivning av fastigheten/erna	Sid 3-5
C. Kostnader för föreningens fastighet	Sid 4
D. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	Sid 6-8
E. Beräkning av föreningens årliga intäkter	Sid 9
Tabell:redovisning av andelstal, insatser, Upplåtelseavgifter, Årsavgifter, etc	Sid 9
F. Ekonomisk prognos	Sid 11
G. Känslighetsanalys	Sid 12
H. Särskilda förhållanden	Sid 13
Teknisk besiktning	Bilaga 1
Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Mullvaden Första 20

orgnr 769604-9795

upprättad den

8 juni 2009

BRF Mullvaden Första 20 har ursprungligen registrerats hos Bolagsverket
1999-10-25

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Mullvaden Första 20 i Stockholms kommun med adress Krukmakargatan 2, 118 51 Stockholm och Timmermansgatan 20, 118 55 Stockholm, Stockholms län, upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Lägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten och efter att full insats erlagts. Beräknad tillträdesdag är 2009-09-01.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2009-06-08 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

Tomt: Tomtareal är 651 kvm. Tomten är anslutna till kommunens nät för vatten, avlopp, fjärrvärme och elektrisk kraft.

Stadsplan: För fastigheten gäller detaljplan 0180-6648A fastställd 1979.

Byggnaden: Tomten är bebyggd med ett flerbostadshus med 6 våningar ovan mark samt källarplan.

Byggnaden är nybyggd år 1890 och totalrenoverad år 1987 med nya stammar för el, vatten och avlopp.

Fastigheten består av 27 st bostadslägenheter, varav:

7 st om 1 rum och kök/kv, c:a	318 m ²
15 st om 2 rum och kök, c:a	1 135 m ²
4 st om 3 rum och kök, c:a	438 m ²
1 st om 4 rum och kök, c:a	102 m ²

med en total uthyrningsbar bostadsyta om 1 993 m²

Fastighetens lokaler består av

2 butiker	215 m ²
-----------	--------------------

Total uthyrningsbar yta	2 208 m ²
-------------------------	----------------------

Tax. värde: Fastigheten är åsatt typkod 321- Hyreshusenhet, bostäder och lokaler.

Satta taxeringsvärden per enhet är enligt allmän fastighetstaxering AFT 2007;

Taxeringsvärde totalt 37 224 000 kr fördelat bostad mark 16 400 000 kr, bostad byggnad 17 800 000 kr, lokal mark 654 000 och lokal byggnad 2 370 000. Värdeår 1987.

Fastighetsskatt Skattesats 1 % har använts för lokaler.
För bostäder har 1 272 kr tagits upp per lägenhet.

Förmånsskatter Beroende på hur många som kvarstår som hyresrätter kan föreningen bli bedömd som att vara ett oäkta bostadsföretag och då kommer både bostadsrättshavarna och föreningen att påföras förmånsskatt. Föreningen kan reducera förmånsskatten genom avskrivningar och reparationer. Bostadsrättshavarna kan reducera skatten genom gällande lättnadsregler. Förmånsskatten för föreningen och medlemmarna är avhängigt av hur många som går med som bostadsrätter. Bättre beräkning av skatterna kommer därför att göras längre fram i processen.

Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkring kommer att tecknas.

Total anskaffningskostnad

Köpeskilling	62 204 080
Lagfart	933 061
Föreningsbildning	450 000
Dispositionsfond	1.440.000
Pantbrevskostnad	253 781
Total förvärvskostnad	65 280 922

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

GRUNDDATA OCH ANTAGANDEN

Inflation Hyror och driftskostnader har beräknats stiga med en inflation om 2 %.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt	Beräkningar se ovan.
Driftskostnader	Dessa är budgeterade efter erfarenhetsvärden för utfall för liknande fastigheter.
Hyror för bostäder	Dessa är upptagna enligt hyresaviseringslista som erhållits från föregående fastighetsägare.
Räntor	Räntesatser är de föreningen fått i offert från vald bank. Bundna räntor ligger fast under räntebindningstiden. Därefter har de vid förnyelsen höjts med 0,5 %.
Amortering	Enligt vald banks offert är lånen amorteringsfria de 5 första åren. Därefter har amortering lagts in enligt en amorteringsplan som erhållits från vald bank.
Dispositionsfond	Dispositionsfonden är avsatt enligt gjord teknisk besiktning. Kostnader som ligger långt fram i tiden finansieras med avsättningar till fond för yttre underhåll. I dispositionsfonden ingår avsättning med 440 000 kr för uppbyggnad av lokalt fastighetsnät med optisk fiber. Installeras av Svenska bostäders dotterbolag IT-Bo och övertas av föreningen.
Känslighetsanalyser	Känslighetsanalys har gjorts genom att höja räntorna med ytterligare 0,5 % vid ränteförfallodag och höja inflationen till 2,5 %. Resultatet finns som en bilaga till planen.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN

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

BRF Mullvaden Första 20

FINANSIERINGSPROGNOS

Finansieringskostnader, A1.1, A1.2

			2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Lånebelopp	%	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta	Ränta
Ny bank	5 000 000	4,40	220 000	220 000	220 000	220 000	220 000	245 000	244 216	243 310	242 281	241 129	239 855
Ny bank	5 853 980	3,00	169 619	169 619	197 889	197 889	197 889	187 889	187 256	196 524	185 693	194 763	193 734
Ny bank	12 239 054	2,45	299 857	361 052	361 052	361 052	361 052	361 052	359 897	358 561	357 044	355 347	353 470
Totalt	22 893 034	3,01	689 476	750 671	778 941	778 941	778 941	803 941	801 369	798 394	795 018	791 239	787 059

Räntor enligt bankoffert samt efter omsättning av lån efter löptidens utgång höjd med 0,5 %

Amorteringar, C1

	Amortering	Löp-tid/år	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ny bank	0	5	0	0	0	0	0	16 000	18 500	21 000	23 500	26 000	28 500
Ny bank	0	2	0	0	0	0	0	18 093	20 820	23 747	26 574	29 401	32 228
Ny bank	0		0	0	0	0	0	39 165	45 284	51 404	57 524	63 643	69 763
	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalt	0		0	0	0	0	0	73 258	84 704	96 151	107 597	119 044	130 490

Amortering enligt offererade villkor från föreningens bank.

FINANSIERING AV FÖRVÄRVET

Extern finansiering

Lån i bank	22 893 034
Egenfinansiering	
Insatser och	42 987 888
Opplåtelseavgifter	0
Totalt	65 280 922

FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	62 204 080
Lagfart	933 061
Pantbrevskostnad	253 781
Ombildningskostnader	450 000
Dispositionsfond, eftersatt underhåll	1 440 000
Totalt	65 280 922

A2, A3, A4 samt C2

BRF Mullvaden Första 20

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR, A2, A3 samt A4

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Skatter	64 584	65 876	67 193	68 537	69 908	71 306	72 732	74 167	75 670	77 184	78 728
Försäkring	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570
Ekonomisk förvaltning	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	50 677	51 691	52 725	53 779	54 855
Arvode till styrelse och revisorer	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885	38 643	39 416	40 204	41 008	41 828	42 665
Fastighetskötsel	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	50 677	51 691	52 725	53 779	54 855
Städning	30 000	30 600	31 212	31 836	32 473	33 122	33 785	34 461	35 150	35 853	36 570
Vatten och avloppsavgifter	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760
Fastighetsel	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760
Renhållning	40 000	40 800	41 616	42 448	43 297	44 163	45 046	45 947	46 866	47 804	48 760
Kostnad för värme och varmvatten	330 000	338 600	343 332	350 199	357 203	364 347	371 634	379 066	386 648	394 381	402 268
Kabel-TV	18 000	18 360	18 727	19 102	19 484	19 873	20 271	20 678	21 090	21 512	21 942
Markskötsel	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	56 308	57 434	58 583	59 755	60 950
Rep och diverse utgifter	113 960	116 239	118 564	120 935	123 354	125 821	128 337	130 904	133 522	136 193	138 917
Driftkostnad för tot uthyrbar yta om 370 kr/kvm	816 960	833 299	849 965	866 964	884 304	901 990	920 030	938 430	957 199	976 343	995 870
Totalt löpande utgifter	881 544	899 175	917 158	935 502	954 212	973 286	992 762	1 012 617	1 032 869	1 053 527	1 074 597

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL, C2

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Avsättning till fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 38 i stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet	111 672	113 905	116 184	118 507	120 877	123 295	125 761	128 276	130 842	133 458	136 128
Totalt avsättning till fond	111 672	113 905	116 184	118 507	120 877	123 295	125 761	128 276	130 842	133 458	136 128

Sammanställning

BRF Mullvaden Första 20

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	7 200	3 600	1 675	1 760	1 811	1 831	1 852	1 972	2 003	2 033	2 054
Årsavgifter för bostadsrätter (enl tabell B1 -B2)	757 300	823 598	855 321	856 797	858 339	958 200	968 710	978 752	988 515	997 910	1 006 938
Hyror för bostäder och lokaler (enl tabell B1 -B2)	918 192	936 556	955 287	974 393	993 881	1 013 758	1 034 033	1 054 714	1 075 808	1 097 324	1 119 271
Summa inkomster:	1 682 692	1 763 752	1 812 283	1 832 950	1 854 030	1 973 790	2 004 596	2 035 438	2 066 326	2 097 268	2 128 274

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Räntor (enl. tabell A1)	689 476	750 671	778 941	778 941	778 941	803 941	801 369	798 394	795 018	791 239	787 059
Amorteringar (enl. tabell 4)	0	0	0	0	0	73 268	84 704	96 151	107 597	119 044	130 490
Löpande utgifter (enl. tabell A2-4)	881 544	889 175	917 158	935 502	954 212	973 296	992 762	1 012 617	1 032 969	1 053 627	1 074 597
Avsättning till fonder (enl. tabell C2) (enl tabell 3)	111 672	113 905	116 184	118 507	120 877	123 295	125 761	128 276	130 842	133 458	136 128
Summa utgifter:	1 682 692	1 763 752	1 812 283	1 832 950	1 854 030	1 973 790	2 004 596	2 035 438	2 066 326	2 097 268	2 128 274

Inflationsantagande 2,00% per år

BRF Mullvaden Första 20

Lnr	Plan	Beskrivn	Typ	Bnf yta	Ej bnf yta	Andel %	Insats	Hyror	2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019							
									Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror	Ars- avgift	Ars- hyror		
BOSTÄDER																																				
601	Bv	2 R ok	BOSTAD	65,0	0,0	4,0742	1 726 959		30 854	33 555	34 847	34 907	34 970	39 039	39 467	39 876	40 274	40 687	41 024																	
602	Bv	2 R ok	BOSTAD	63,0	0,0	4,1684	1 766 889		31 567	34 331	35 653	35 715	35 779	39 941	40 380	40 798	41 205	41 587	41 973																	
603	1 Tr	2 R ok	BOSTAD	81,0	0,0	5,0807	2 153 603		38 476	41 844	43 456	43 531	43 610	48 683	49 217	49 727	50 224	50 701	51 160																	
604	1 Tr	1 R ok	BOSTAD	52,0	0,0	3,6893	1 563 815		27 939	30 385	31 555	31 610	31 667	35 351	35 739	36 109	36 489	36 816	37 149																	
605	1 Tr	3 R ok	BOSTAD	105,0	0,0	6,2905	2 666 392		47 638	51 808	53 804	53 896	53 993	60 275	60 936	61 568	62 182	62 773	63 341																	
606	1 Tr	2 R ok	BOSTAD	59,0	0,0	4,0526	1 717 822		30 691	33 377	34 663	34 723	34 785	38 832	39 258	39 665	40 061	40 442	40 807																	
607	1 Tr	2 R ok	BOSTAD	83,0	0,0	5,1647	2 189 216		39 112	42 536	44 175	44 251	44 331	49 488	50 031	50 550	51 054	51 539	52 006																	
608	2 Tr	2 R ok	BOSTAD	0,0	85,0			88 728		90 503	92 313	94 159	96 042	97 963	99 922	101 921	103 939	106 038	108 159																	
609	2 Tr	1 R ok	BOSTAD	0,0	54,0			63 664		65 141	66 444	67 773	69 128	70 511	71 921	73 360	74 827	76 323	77 850																	
610	2 Tr	3 R ok	BOSTAD	0,0	111,0			111 300		113 526	115 797	118 112	120 475	122 884	125 342	127 849	130 406	133 014	135 674																	
611	2 Tr	2 R ok	BOSTAD	62,0	0,0	4,2219	1 789 584		31 973	34 772	36 111	36 173	36 238	40 454	40 896	41 322	41 734	42 131	42 512																	
612	2 Tr	2 R ok	BOSTAD	89,0	0,0	5,4709	2 319 013		41 431	45 058	46 794	46 875	46 959	52 423	52 997	53 547	54 081	54 595	55 089																	
613	3 Tr	2 R ok	BOSTAD	85,0	0,0	5,3537	2 269 324		40 544	44 093	45 791	45 870	45 953	51 299	51 862	52 400	52 922	53 425	53 909																	
614	3 Tr	1 R ok	BOSTAD	54,0	0,0	3,8510	1 632 371		29 164	31 717	32 939	32 986	33 055	36 901	37 305	37 692	38 068	38 430	38 778																	
615	3 Tr	3 R ok	BOSTAD	111,0	0,0	6,6716	2 827 946		50 524	54 947	57 064	57 162	57 265	63 927	64 628	65 298	65 950	66 576	67 179																	
616	3 Tr	2 R ok	BOSTAD	62,0	0,0	4,2637	1 807 302		32 289	35 116	36 489	36 531	36 597	40 855	41 303	41 731	42 148	42 548	42 933																	
617	3 Tr	2 R ok	BOSTAD	89,0	0,0	5,5251	2 341 973		41 842	45 505	47 257	47 339	47 424	52 942	53 522	54 077	54 616	55 136	55 634																	
618	4 Tr	2 R ok	BOSTAD	85,0	0,0	5,4062	2 291 573		40 941	44 525	46 240	46 320	46 404	48 404	48 913	49 413	49 913	50 413	50 913																	
619	4 Tr	1 R ok	BOSTAD	54,0	0,0	3,8888	1 648 375		29 450	32 028	33 262	33 319	33 379	37 262	37 671	38 062	38 441	38 807	39 158																	
620	4 Tr	3 R ok	BOSTAD	0,0	111,0			109 968		112 167	114 411	116 699	119 033	121 414	123 842	126 319	128 845	131 422	134 050																	
621	4 Tr	2 R ok	BOSTAD	62,0	0,0	4,3055	1 825 021		32 606	35 460	36 826	36 890	36 955	41 256	41 708	42 140	42 561	42 966	43 354																	
622	4 Tr	2 R ok	BOSTAD	89,0	0,0	5,5793	2 364 934		42 252	45 951	47 721	47 803	47 889	53 461	54 047	54 607	55 152	55 676	56 180																	
623	5 Tr	2 R ok	BOSTAD	76,0	0,0	4,9819	2 111 709		37 728	41 030	42 611	42 685	42 761	47 736	48 260	48 760	49 247	49 715	50 164																	
624	5 Tr	1 R ok	BOSTAD	31,0	0,0	2,4139	945 715		18 281	19 881	20 647	20 683	20 720	23 130	23 384	23 626	23 862	24 089	24 307																	
625	5 Tr	1 R ok	BOSTAD	37,0	0,0	2,7936	1 128 651		21 156	23 008	23 894	23 936	23 978	26 768	27 062	27 342	27 615	27 878	28 130																	
626	5 Tr	1 R ok	BOSTAD	36,0	0,0	2,7524	1 094 701		20 844	22 669	23 542	23 583	23 625	26 374	26 663	26 940	27 208	27 467	27 715																	
627	5 Tr	4 R ok	BOSTAD	0,0	102,0			103 344		105 411	107 519	109 669	111 863	114 100	116 382	118 710	121 084	123 506	125 976																	
DEL TOTAL årsavgifter									757 302	823 596	853 321	856 737	858 339	958 200	968 710	978 752	988 515	997 910	1 006 936																	
DEL TOTAL bostadshyror									486 749	496 483	506 413	516 541	526 672	537 409	548 157	559 121	570 303	581 709																		
LOKALER																																				
1639	Bv	BUTIK		0	140		283 572		300 929	295 028	306 947	306 947	313 086	319 348	325 735	332 250	338 895	345 675																		
1630	Bv	KONTOR		0	75		157 416		167 061	163 776	170 392	170 392	173 800	177 276	180 822	184 438	188 127	191 889																		
DEL TOTAL lokalyror									0	0	448 808	458 804	467 340	466 886	496 624	506 657	516 698	527 021	537 562																	

TOTAL

1530,0

578,0

100,000

42 182 888

918 192

757 302

år	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2064
	7200	3600	1675	1760	1811	1831	1852	1972	2003	2033	2064	

Övriga (Ränteinkomster)

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde. SEK

BRF Mullvaden Första 20

Utskriven:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	1 571 020										
A. Summa kostnader (A1-A4)	2 262 870	2 355 533	2 415 901	2 448 640	2 482 034	2 541 096	2 573 266	2 605 729	2 638 500	2 671 591	2 705 017
A1. Summa Kapitalkostnader	1 381 326	1 456 359	1 498 742	1 513 138	1 527 822	1 567 800	1 580 504	1 593 112	1 605 630	1 618 064	1 630 420
1.1 Läneräntor	689 476	750 671	778 941	778 941	778 941	803 941	801 369	798 394	795 018	791 239	787 059
1.2 Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Avskrivningar	691 850	705 687	719 801	734 197	748 881	763 858	779 136	794 718	810 613	826 825	843 361
A2. Driftkostnader	816 960	833 299	849 965	866 964	884 304	901 990	920 030	938 430	957 199	976 343	995 870
A3. Underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4. Summa övriga kostnader	64 584	65 876	67 193	68 537	69 908	71 306	72 732	74 187	75 670	77 184	78 728
4.1 Fastighetsskatt	64 584	65 876	67 193	68 537	69 908	71 306	72 732	74 187	75 670	77 184	78 728
4.2 Bolagsskatt(schablonskatt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 Övriga (tomträtt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa intäkter (B1- B2)	1 682 692	1 763 752	1 812 283	1 832 950	1 854 030	1 973 790	2 004 596	2 035 438	2 066 326	2 097 268	2 128 274
B1. Årsavgifter	757 300	823 596	855 321	856 797	858 339	956 200	968 710	978 752	988 515	997 910	1 006 938
B2. Summa övriga intäkter	925 392	940 156	956 962	976 153	995 691	1 015 589	1 035 886	1 056 686	1 077 811	1 099 358	1 121 335
2.1 Hyresintäkter	918 192	936 556	955 287	974 393	993 881	1 013 758	1 034 033	1 054 714	1 075 808	1 097 324	1 119 271
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Ränteinkomster)	7200	3600	1675	1760	1811	1831	1852	1972	2003	2033	2064
C. Försäkringar											
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	73 258	84 704	96 151	107 597	119 044	130 490
2. Avsättningar till underhåll m m	111 672	113 905	116 184	118 507	120 877	123 295	125 761	128 276	130 842	133 458	136 128
3. Läneräntor (%) viktat medel	3,01%	3,28%	3,40%	3,40%	3,40%	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%	3,51%
4. Subventionsränta (%)											
5. Intäktsräntor (%) viktat medel	0,50%	0,50%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
6. Inflation (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
7.											
8. Avskrivning (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beräkn. Årsavgift (A+C1+C2-A1.3-B2)											

OBS avskrivning tas ej upp vid beräkning av årsavgift enligt Boverkets anvisningar

Ekonomisk prognos

Löpande penningvärde, SEK

Känslighetsanalys, Ränta + 1%, Infl 2,5%

BRF Mullvaden Första 20

Utskriven:

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
A. Summa kostnader (A1-A4)	1 571 020	2 424 596	2 521 454	2 562 780	2 605 139	2 698 558	2 740 122	2 792 341	2 825 240	2 868 849	2 913 197
A1. Summa Kapitalkostnader	1 381 326	1 521 013	1 595 282	1 613 453	1 632 980	1 701 171	1 717 802	1 734 462	1 751 164	1 767 922	1 784 747
1.1 Läneräntor	689 476	811 867	868 407	868 407	868 407	918 407	915 468	912 070	908 212	903 896	899 120
1.2 Avgår räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3 Avskrivningar	691 850	709 146	726 875	745 047	763 673	782 765	802 334	822 392	842 952	864 026	885 627
A2. Driftkostnader	816 960	837 384	858 319	879 777	901 771	924 315	947 423	971 109	995 386	1 020 271	1 045 778
A3. Underhållskostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A4. Summa övriga kostnader	64 584	66 199	67 854	69 550	71 289	73 071	74 898	76 770	78 689	80 657	82 673
4.1 Fastighetskatt	64 584	66 199	67 854	69 550	71 289	73 071	74 898	76 770	78 689	80 657	82 673
4.2 Bolagskatt(schablonskatt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3 Övriga (tomträtt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. Summa intäkter (B1- B2)	1 682 692	1 829 913	1 911 904	1 937 992	1 964 731	2 115 397	2 151 998	2 188 842	2 225 947	2 263 330	2 301 011
B1. Årsavgifter	757 300	885 166	945 553	947 373	949 309	1 074 611	1 085 214	1 095 287	1 105 069	1 114 447	1 123 424
B2. Summa övriga intäkter	925 392	944 747	966 351	990 619	1 015 422	1 040 786	1 066 784	1 093 555	1 120 878	1 148 883	1 177 587
2.1 Hyresintäkter	918 192	941 147	964 675	988 792	1 013 512	1 038 850	1 064 821	1 091 442	1 118 728	1 146 696	1 175 363
2.2 Bidrag utöver räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3 Övriga (Ränteinkomster)	7200	3600	1675	1826	1910	1936	1963	2113	2150	2187	2224
C. Försättningar											
1. Amorteringar av lån	0	0	0	0	0	73 258	84 704	96 151	107 597	119 044	130 490
2. Avsättningar till underhåll m m	111 672	114 464	117 325	120 259	123 265	126 347	129 505	132 743	136 061	139 463	142 950
3. Läneräntor (%) viktat medel	3,01%	3,55%	3,79%	3,79%	3,79%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%	4,01%
4. Subventionsränta (%)											
5. Intäktsräntor (%) viktat medel	0,50%	0,50%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%	0,10%
6. Inflation (%)	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
7.											
8. Avskrivning (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beräkn. Årsavgift (A+C1+C2-A1.3-B2)											

OBS avskrivning tas ej upp vid beräkning av årsavgift enligt Boverkets anvisningar


BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Mullvaden Första 20

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 Mullvaden Första 20** 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. Lägenheterna har inte kontrollmätts av föreningen. Vid upplåtelse av lägenheter kommer bostadsrättshavarna att få acceptera den metodik som använts vid sättande av andelstal samt att acceptera den yta som redovisats i ekonomisk plan. Skulle vid förnyad kontrollmätning lägenheten visa sig vara större eller mindre än i ekonomisk plan upptagen yta skall detta ej föranleda ändring av andelstal, årsavgift eller insats.
- F Beroende på hur många som kvarstår som hyresrätter kan föreningen bedömas som ett oäkta bostadsföretag.

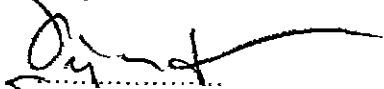
Stockholm den 16/6 2009

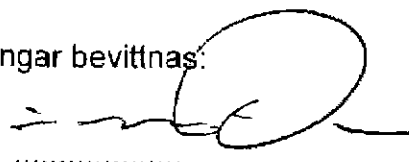

Fredrik Berggren


Ulla Forssgren


Sallmander Daniel

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevitnas:


.....
Birjan Forisgren


.....
Carl Erik Thbl

INTYG

avseende

Bostadsrättföreningen Mullvaden Första 20, Stockholm
Organisationsnummer 769604-9795

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen upprättad den 2009-06-08 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.

Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningen består av ett flerbostadshus med 6 våningar ovan mark samt källarplan. Byggnaden är nybyggd år 1890 och totalrenoverad år 1987.

Vår bedömning är att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

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

Under beräknade löpande utgifter exkl. räntor och amorteringar har inte medtagits bostadsrättshavarens kostnader för hushållsel vid beräkning av årsavgift. Bostadsrättshavaren svarar för kostnader för hushållsel. Kostnaden för hushållsel varierar efter hushållets storlek samt elförbrukning.

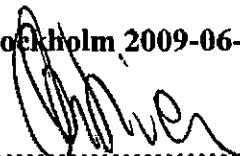
Normalt fastighetsunderhåll enligt besiktningens utlåtande förutsättes finansieras genom dispositionsfond samt avsättning till fond för yttre underhåll eller upptagande av nya lån.

KS

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:


- Brf Mullvaden Första 20 registrerades ursprungligen hos Bolagsverket 1999-10-25.
- Registreringsbevis Bolagsverket, utskriftsdatum 2007-06-21.
- Stadgar för Brf Mullvaden Första 20, registrerades 1999-10-25, enligt registreringsbevis Bolagsverket.
- Förslag till nya stadgar (under registrering hos Bolagsverket) ej undertecknade.
- Statusbesiktning avseende Kv. Mullvaden Första 20, Stockholm 2008-07-01, ProjektledarHuset AB.
- Allmän fastighetsinformation. Taxeringsinformation 08 april 2009.
- Hyreslista 2009-02-17.

Stockholm 2009-06-16



.....
Ole Lien
SWEDBANK
105 39 STOCKHOLM

Stockholm 2009-06-16



.....
Keith Sandqvist
Lavendelvägen 23
145 74 NORSBORG

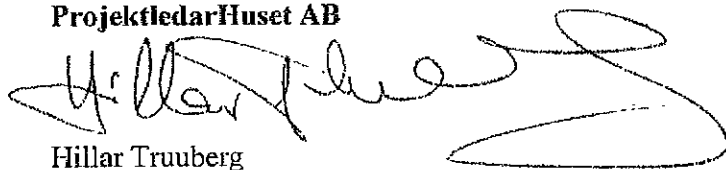
Av Boverket förklarade behöriga med avseende på hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planer

Kv. Mullvaden Första 20, Stockholm

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 10 februari 2009 (rev)

ProjektledarHuset AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hillar Truuberg', written over a horizontal line.

Hillar Truuberg

Morellträdet 21, Stockholm - Besiktningens 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 åberopas.

2. Uppdragsgivare

Brf Mullvaden Första 20 genom Galären AB

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 1 juli 2008 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.

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

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses representativa, i en av fastighetens hyreslokaler samt i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det soligt samt ca + 20 grader C.

Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende samt genom ritningsstudier.

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

Vid besiktningen närvarade:

- Thomas Högstrand, boende
- Fredrik Berggren, boende
- Cecilia Tåhlin, Galären AB
- Örjan Forsgren, Galären AB
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman



4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	Mullvaden Första 20
Adress:	Krukmakargatan 2 / Timmermansgatan 20
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	AB Svenska Bostäder
Ägandeform:	Äganderätt
Areal:	651 m ²
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Flerfamiljshus med källare, bottenvåning och 5 våningar med bostäder och lokaler, typkod 321
Byggnadsår:	1890
Ombyggnadsår:	1987
Areor:	Bostäder 1 993 m ² Lokaler 215 m ² Totalt 2 208 m ²
Standard:	Modern
Källare:	Driftsutrymmen, förråd
Bottenvåning:	Bostadsentréer, lokaler, lägenheter
Övr våningsplan:	Bostäder
Vindsplan:	Fläktrum, hissmaskinrum
Undergrund:	I huvudsak lera
Grundläggning:	Pålad grundplatta
Stomme:	Tegel, stålbalkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på stålbalkar

Yttertak:	Falsad plåt.
Fasad:	Naturstenssockel, puts i våningsplanen
Piskbalkonger:	Betongplatta, smidesräcken.
Fönster:	3-glas inåtgående träfönster med invändigt isoferglas. Fönstren är installerade 1986.
Trapphus / entréer:	Naturstengolv, målade väggar och målade tak. Utsmyckningsdetaljer. Trähandledare.
Entréport:	Lackat trä med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Källardörrar av stå Lokalentréer av aluminium Lgh-dörrar av trä
Inv. väggar:	Målade eller tapetserade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Linoleumgolv i de flesta övriga rum. Linoleum i hallar. Linoleum i kök.
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, köksfläkt, kyl- och frys, skåpsinredning i huvudsak från ombyggnadsåret. Vitvaror av blandad ålder.
Badrum / duschrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, undertak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. Elhanddukstork. TM i några.
Tvättstuga:	Egen fastighetstvättstuga saknas. Gemensamhets- anläggning med andra fastigheter.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Utrustning i värmeunder- central från 2002. Betjänar även grannfastigheter.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer i huvudsak från ombyggnadsåret. Radiator- och stamregleringsventiler från ca 1987.

Ventilation:	Bostäder: Badrummen: Mekanisk frånluft med fläktar på taket. Köken: Alla lägenheter har egen kanalansluten köksfläkt. Tilluft i form av springventiler i fönster. Lokaler: Egna aggregat med till- och frånluftsventilation.
Elinstallationer:	I princip alla elinstallationer i fasigheten utbytta 1987.
Hiss:	1 linhiss för 3 personer, 250 kg. Hissmaskin från 1987. Hissen är ej anpassad till kommande säkerhetskrav.
Sophantering:	Miljöstuga på gården. Gemensam för flera fastigheter.
Tomt / mark:	Hårdgjorda ytor. Planteringar / träd / buskar. Uteplatser. Betongtrappa med sättningar.
Allmänt:	Byggnad uppförd 1890 omfattande ombyggd 1986 / 1987 i genomgående gott skick.
OVK-status:	Godkänd OVK finns för samtliga system. Varierande löpvid beroende på systemtyp.
Energideklaration:	Senast årsskiftet 2008 / 2009 måste energideklaration ha genomförts. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Inga fuktgenomslag noterades i källarytterväggar. I källartrappan finns lite antydning till fukt, sannolikt uppkommet av att stopp i gårdsbrunn har förekommit.

Grundförbättringsåtgärder med nya pålar har utförts 1987 enligt handlingar på Stadsbyggnadskontoret.

Gården är i genomgående gott skick. Tomten ligger på f d sjöbotten och kan vara, åtminstone partiellt, sättningsbenägen. Betongtrappan på gården bedöms behöva justeras inom något år.

Gårdsbrunnar rekommenderas spolas / rensas inom nära framtid.

I övrigt enbart normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

5.1b Stomme

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

Sprickbildning i icke bärande konstruktioner finns. T ex i trapphusväggar.

5.1c Fasad

Gatufasad: Putsad fasad i genomgående gott skick. Bedömd tidshorisont till nästa åtgärd mer än 10 år. Sockel med viss nedsmutsning.

Gårdsfasad: Puts i normalt skick. Småre sprickbildning finns på vissa platser. Det bedöms vara ca 7-8 år till partiell omputsning och avfärgning.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med falsad plåt i tillfredsställande skick. Takstegar, takrasskydd mm i gott skick. På takdelar som vätter åt syd finns frekventa vidhäftningsbrott mellan plåt och färg. Ommålning av taken bedöms bli aktuell inom ca 3 år.

Takavvattning, takstegar mm i genomgående gott skick.

5.1e Balkonger

Piskbalkonger med plattor i genomgående gott skick. Smidesräcken med rostutslag i behov av ommålning inom något år.

5.1f Fönster

Bostäder:

Inåtgående fönster på träbågar. Fönstren är i genomgående tillfredsställande skick. Ommålning som ett led i normalt fastighetsunderhåll bedöms behöva utföras om ca 6-7 år.

Lokalfönster:

Gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Gemensamma utrymmen

Entrépartier:

Lackade partier med glas i normalt skick. Omlackning bedöms behöva utföras om ca 6-7 år.

Trapphus:

Golv i gott skick. Väggar och tak med viss sprickbildning och färgsläpp på några platser. Inget akut åtgärdsbehov.

Tvättstuga:

Egen fastighetstvättstuga saknas. Den gemensamma tvättstuga som utnyttjas idag är i gott skick och har maskinpark installerad 2004 / 2005.

Installationsutrymmen:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

Sophantering:

Gemensamhetsanläggning i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Lägenhetsförråd:

Normalt skick. Inget åtgärdsbehov.

5.1g Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Alla lägenheter har generellt likartad grundstandard. Besökta lägenheter kan anses vara i normalt skick. Bad- / duschrum med ytskikt och sanitetsporlin från 1986 / 1987.

Färgsläpp i tak finns i några lägenheter.

Plastmattegolven i badrummen är idag drygt 20 år gamla. I något av de besökta badrummen noterades släpp i anslutning till golvbrunnen. Normal teknisk livslängd för plastmattor i badrum är ca 25 år. När plastmattan byts måste hela badrummets yt- och tätskikt renoveras. Parallellt rekommenderas även utbyte av sanitetsporlin och sanitetsarmaturer. Kostnad för denna åtgärd ligger enligt föreningens stadgar bostadsrättshavarna och redovisas därför inom parentes i kostnadssammanställningen nedan.

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 3-4 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Sun-City

Goiv, väggar och tak i gott skick. Egen ventilation och egen kylanläggning.

Zoo-affären

Ej tillgänglig.

För lokalerna gäller generellt eget inre underhållsansvar samt eget ansvar för verksamhetsberoende installationer.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Undercentral med värmeväxlare och annan utrustning installerad 2002 med lång återstående teknisk livslängd. Installationerna betjänar flera fastigheter idag.

5.2b Värmedistribution

Värmestammar, stamventiler och radiatorventiler utbytta 1986 i gott skick. Det bedöms dock att radiatorventilerna bör bytas ut om ca 5-6 år.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: Samtliga avlopp är utbytta 1986 och med lång återstående teknisk livslängd. En stamspolning rekommenderas utföras inom nära framtid och därefter med ca 10 års intervall.

Tappkall- och tappvarmvatten av koppar. Hela installationen är utbytt 1986 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov på många år.

5.2d Ventilation

Lägenheter:

Frånluft: Mekanisk frånluft i köken med egen fläktenhet i varje lägenhet. Fläktar av varierande ålder. Mekanisk frånluft till badrummen med fläktenheter på vinden / taket. Samtliga fläktenheter är från 1999 med ca 10 års återstående livslängd. I några badrum noterades bristfällig frånluft.

Tilluft: Springventiler i fönster.

Lokaler:

Egna frånluftsaggregat i respektive lokal. Underhållsansvaret för aggregaten åligger respektive hyresgäst.

Godkänd OVK-besiktning finns enligt uppgift för alla system.

5.3 El-anläggning

Hela elinstallationen är utbytt 1986 och i gott skick.

Inget åtgärdsbehov.

5.4 Övrigt

5.4a Hiss

1 personhiss för 3 personer, 250 kg. Hissmaskin från 1986 i gott skick. Ombyggnad hisskorg samt styrsystem behöver utföras senast årsskiftet 2011 / 2012 för att anpassas till nya säkerhetskrav.

HS

6. Kostnader för att åtgärda brister (kostnadsläge juli 2008)

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

6.1 Byggnad

6.1a Mark / Grundläggning

Spolning gårdsbrunnar, ca 2009 ca 20 kkr

Justering av betongtrappa, ca 2012 ca 10 kkr

6.1e Fasad

Omputsning gårdsfasad, ca 2016 500 kkr

6.1d Tak

Ommålning plåttak, ca 2011 180 kkr

6.1e Balkonger

Ommålning smidesräcken, ca 2011 ca 20 kkr

6.1f Fönster / fönsterdörrar

Ommålning, ca 2014 400 kkr

6.1g Gemensamma utrymmen

Omlackning entréparti, ca 2014 10 kkr

6.1h Lägenheter

(Utbyte yt- och tätskikt mm i badrum, ca 2011 ca 2 700 kkr)

6.2 VVS-anläggning

6.2b Värmedistribution

Utbyte radiatorventiler, ca 2014 160 kkr

6.2c Avlopp / vatten

Stamspolning, ca 2009 60 kkr

6.4 Hiss

Utbyte styrsystem samt hisslinor, ca 2011 125 kkr

Sammanfattning:

Fastighet ursprungligen uppförd 1890, omfattande ombyggd 1986 / 1987 i totalt sett normalt till gott skick. Åtgärder upptagna ovan är att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll.

Utöver ovanstående måste en energideklaration upprättas före 2009. Kostnad för detta bedöms till 20 000:-.

