

Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen

INGEMAR 13  
Stockholms kommun

April 2006

<p>Bolagsverket har denna dag enligt 3 kap 4 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående nya ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen</p> <p><i>Ingemar 13</i></p> <p>i <i>Stockholms</i> kommun, betygas</p> <p>Sundsvall <i>14, 5</i> 20<i>06</i></p>
--

*Imma. Eva Almqvist*

*BB*  
*W*

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

A.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
B.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN.....	4
	Fastighetens beteckning och areal mm .....	4
	Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning .....	6
	Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning, före till- och ombyggnad .....	7
	Ny till- och ombyggnad .....	7
C.	BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS FASTIGHETSFÖRVARV .....	8
D.	TAXERINGSVÄRDE .....	9
E.	FÖRSÄKRING .....	10
F.	FINANSIERINGSPLAN .....	11
G.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER .....	12
H.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER .....	13
I.	EKONOMISK PROGNOSES.....	14
J.	LÄGENHETSFÖRTECKNING.....	15
K.	KÄNSLIGHETSANALYS.....	16
L.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN.....	17
BILAGA	1 GRANSKNINGSINTYG	

AB

## A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ingemar 13, 769606-5460, är registrerad hos Bolagsverket. Den har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Föreningen bildades 2001. I samband därmed upprättades ekonomisk plan, daterad 2001-09-24. Ett stort antal lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Föreningen har för avsikt att dels låta renovera sin fastighet och dels upplåta råvinden med bostadsrätt och dels på den friliggande arean mot grannfastigheten Ingemar 11 låta uppföra byggnad för nyproduktion av bostäder för upplåtelse med bostadsrätt. Därför har föreningen upprättat förevarande ekonomiska plan som omfattar den slutliga anskaffningskostnaden för föreningens fastighet, inklusive tillbyggnad.

Föreningen upplåter de tillkommande lägenheterna med bostadsrätt under maj 2006, och inflyttning beräknas ske under december 2006. Storleken på de tillkommande lägenheterna framgår av lägenhetsförteckningen, sidan 15.

Beräkningen av föreningens kostnader grundar sig på budget för 2006 och bedömningar gjorda i mars 2006.

Nyproduktionen av tillkommande lägenheter finansieras i sin helhet med insatser och upplåtelseavgifter.

**B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN*****Fastighetens beteckning och areal mm***

Fastighetsbeteckning	Ingemar 13, Stockholms kommun
Adress	Ingemarsgatan 5 & Roslagsgatan 44, 113 54 Stockholm
Tomtens areal	842 m <sup>2</sup>
Bostadsarea, totalt	ca 3 429 m <sup>2</sup>
Bostadsarea, bostadsrätt	ca 3 345 m <sup>2</sup>
Bostadsarea, hyresrätt, lgh nr 8	ca 84 m <sup>2</sup> , 3 rok
Antal bostadslägenheter	41 st varav 1 st hyresrätt
Lokalarea	Ca 272 m <sup>2</sup>
Antal lokaler	2 st
Husets utformning	Flervånings bostadshus med garage
<u>Planer</u>	
Tomtindelning 1884-11-07, aktbeteckning 0180-UTL28P419	
Detaljplan 2004-12-09, aktbeteckning 0180K-P2003-07074	
<u>Gemensamma anordningar</u>	
Vatten	Kallvatten
Värmeanläggning	Fjärrvärme uc i bottenvåningen

# BRF INGEMAR 13

Org nr 769606-5460

El	I nybyggnaden finns uc och mätartavlor i garage
Barnvagnsrum	1 st
Rullstolsförvaring	1 st
Cykelförråd	1 st
Entré	2 st
Hiss	2 st linhiss
Låsanordning	Kodlås
TV-antennanslutning	Ja
Parkering	Garage
<u>Servitut</u>	
Fastigheten saknar kända servitut	
<u>Gemensamhetsanläggning</u>	
Fastigheten saknar skyldighet att ingå i sådan.	
<u>Kortfattad beskrivning av befintlig byggnad</u>	
Se första stycket, sidan 6	
<u>Kortfattad beskrivning av nybyggnaden</u>	
Grundläggning	Grundförstärkning mot berg
Stomme	Armerad betong (HDF)

AB  
WU

Källarytternväggar/sutteräng	Befintliga väggar
Ytterväggar	Utfackningsväggar av trä
Mellanväggar	Gips på stålreglar
Tak	Trästomme
Entrédörr	Entréparti av aluminium
Trappor	Prefabricerade betongtrappor med ytskikt av terrazzo
Tamburdörrar	Säkerhetsdörrar
Fönster	Trä/aluminium
Balkonger	Betongplattor/räcke av aluminium och glas
Takterrasser	9 st. med klinkerbeläggning
Värme	Vattenburen värme med radiatorer
Ventilation	Från- och tilluft via ventiler i fönster

### ***Byggnadens typ, användningssätt och byggnadsbeskrivning***

På fastigheten uppfördes år 1967 – 1969 ett flerbostadshus i sju våningsplan jämte källare. Byggnaden är grundlagd med betongplattor direkt på berg. Källargolvet är betongplatta på packad grusbädd. Bärande stommar utgörs av armerad betong. Byggnaden har tegelfasader. Balkongerna är indragna. De är av betong med räcken av plåt. Taket är uppstolpat på översta bjälklaget. Det är låglutande och bandtäckt delvis med målad galvaniserad stålplåt och delvis med rostfri plåt. Fastigheten är ansluten till fjärrvärme med undercentral i bottenvåningen. Ventilationen är anordnad med mekanisk evakuering. Kontorsdelen har till- och frånluftsventilation. Utrymmet under den överbyggda gården används som del av garage. Byggnaden inrymmer 30 bostadslägenheter, en kontorslokal samt 26 garageplatser.

**Antal lägenheter och kortfattad rumsbeskrivning, före till- och ombyggnad**

Byggnaden inrymmer 30 bostadslägenheter samt kontorslokal om ca 236 m<sup>2</sup>. Sex lägenheter har ett rum och kök, sex lägenheter två rum och kök, 12 lägenheter tre rum och kök samt sex lägenheter fem rum och kök.

**Ny till- och ombyggnad**

Under första halvåret 2006 uppförs dels tre bostadslägenheter på råvinden i befintlig byggnad och dels en ny byggnad med åtta bostadslägenheter. I gatuplanet i den nya byggnaden uppförs en lokal om 36 m<sup>2</sup>.

<u>Kortfattad rumsbeskrivning<sup>1</sup></u>			
Rum	Golv	Väggar	Tak
Hall/Kapprum	Klinker/Natursten	Målade	Målad betong
Kök	Parkett	Målade	Målad betong
Vardagsrum	Parkett	Målade	Målad betong
Sovrum	Parkett	Målade	Målad betong
Bad	Klinker	Kakel till ö k foder	Målad betong
WC/Dusch	Klinker	Kakel till ö k foder	Målad betong

<sup>1</sup> Förteckning över standardinredning finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

**C. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR FÖRENINGENS  
FASTIGHETSFÖRVÄRV****Anskaffningskostnad för fastigheten enligt ekonomisk plan  
upprättad 2001-10-04**

Köpeskilling för fastigheten Ingemar 13	50 000 000
Lagfartsstämpel	750 000
Initial fond/ombildnings- pantbrevskostnad	720 000
Reparationsfond	<u>1 000 000</u>
Summa anskaffningskostnad	52 470 000

Nybyggnadskostnad inklusive nu gällande mervärdesskatt,  
fastighetsskatt t o m värdeåret samt köpeskilling för  
nybyggnaden

26 556 501

Förändring av dispositionsfond 2006

2 312 000

**Anskaffningskostnad, total**

**81 338 501**



## D. TAXERINGSVÄRDE

Efter genomförd om- och tillbyggnad kommer föreningen att ansöka om särskild fastighetstaxering där den nya byggnaden utgör separat taxeringsenhet. Det beräknade taxeringsvärdet avseende hela fastigheten, efter om- och tillbyggnad beräknas enligt följande:

### Befintlig fastighet, AFT 2004

	32 200 000
Lokaler	2 241 000
<b>Totalt</b>	<u>34 441 000</u>

### Beräknat taxeringsvärde 2006 på nybyggnad

Bostäder	18 400 000
Lokaler	589 000
<b>Totalt</b>	<u>18 989 000</u>

### Summa taxeringsvärde befintlig fastighet och nybyggnad

Bostäder	50 600 000
Lokaler	2 830 000
<b>Totalt</b>	<u>53 430 000</u>

## **E. FÖRSÄKRING**

Fastigheten kommer att vara försäkrad till fullvärde och är under entreprenadtiden försäkrad genom entreprenadförsäkring hos HSB Engineering Insurance Ltd och ACE.

10-årig byggfelsförsäkring för tillbyggnaden kommer att tecknas hos Nordisk Garanti.

Bostadsrättshavarna rekommenderas att teckna bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring.

**F. FINANSIERINGSPLAN**

Ny till- och ombyggnad finansieras i sin helhet av insats och upplåtelseavgift. Föreningen har sedan tidigare lån om 15 mkr.

Ursprungliga insatser t.o.m. mars 2006	37 239 351				
Nya insatser fr.o.m april 2006, Lgh nr 28, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47,48	<u>12 623 521</u>				
Summa insatser	49 862 872				
Ursprungliga upplåtelseavgifter t.o.m. mars 2006	1 101 834				
Nya upplåtelseavgifter fr.o.m april 2006, Lgh nr 28, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47,48	<u>16 846 100</u>				
Summa upplåtelseavgifter	<u>17 947 934</u>				
Totala insatser och upplåtelseavgifter	67 810 806				
Befintliga lån					
Kredit- institut	Räntesats	Bundet t.o.m.	Amortering		Ränta <sup>1</sup>
SHB	5,69%	2006-10-30	0	5 000 000	284 500
SHB	2,75%	1 mån	0	5 000 000	137 500
SHB	2,70%	3 mån	0	5 000 000	135 000
<b>Total finansiering</b>				<b>82 810 806</b>	

<sup>1</sup> Fortsättningsvis används genomsnittlig ränta på 3%

## G. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Driftskostnaderna är beräknade efter normalförbrukning. Variationer över åren förekommer, liksom att det beräknade värdet för enskilda poster kan bli högre och lägre.

Räntor på lån					481 500
Avsättning till fastighetsunderhåll	53 430 000		0,30%		160 290
Driftskostnader inklusive mervärdesskatt i förekommande fall					
	Antal	Enhet	Kr/enhet		
Teknisk förvaltning	41	lgh	1 000,00	41 000	
Ekonomisk förvaltning	41	lgh	2 200,00	90 200	
Föreningens administration	3 617	m <sup>2</sup>	2,00	7 234	
Vattenförbrukning	3 617	m <sup>2</sup>	27,00	97 659	
Uppvärmning	3 617	m <sup>2</sup>	125,00	452 125	
Elförbrukning	3 617	m <sup>2</sup>	35,00	126 595	
Renhållning	3 617	m <sup>2</sup>	20,00	72 340	
Tekniskt underhåll	3 617	m <sup>2</sup>	30,00	108 510	
Sotning	3 617	m <sup>2</sup>	3,00	10 851	
Städning	3 617	m <sup>2</sup>	25,00	90 425	
Hissar	3 617	m <sup>2</sup>	5,00	18 085	
Försäkringar	3 617	m <sup>2</sup>	16,00	57 872	
Kabel-tv	41	lgh	720,00	29 520	
Övrigt	3 617	m <sup>2</sup>	50,00	180 850	
Summa driftskostnader				1 383 266	1 383 266
Skatter		Beskattnings- underlag			
Fastighetsskatt, befintlig byggnad, bostadsdelen, 0,5%	32 200 000		0,50%	161 000	
Fastighetsskatt, befintlig byggnad, lokaldelen, 1%	2 241 000		1,00%	22 410	
Fastighetsskatt, tillbyggnad, bostadsdelen, 0,5%	18 400 000			0	
Fastighetsskatt, tillbyggnad, lokaldelen, 1%	589 000		1,00%	5 890	
Inkomstskatt	1 121 400		28,00%	313 992	
Summa skatter				503 292	503 292
Summa beräknade årliga kostnader					2 528 348
Avsatt till dispositionsfond					25 000
<b>SUMMA ÅRLIGA KOSTNADER OCH DISPOSITIONSFOND</b>					<b>2 553 348</b>

## H. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens löpande kostnader och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas andelstal.

	Antal	Enhet	Kr/enhet	
Årsavgifter				1 710 992
Hyra lägenheter	1	lgh	75 000	75 000
Parkering, garage	26	st	13 800	358 800
Hyra lokal, bottenvåning	272	m <sup>2</sup>	1 398	380 256
Debiterad fastighetsskatt, lokaldelen				28 300
<b>Summa beräknade årliga intäkter</b>				<b>2 553 348</b>

## I. EKONOMISK PROGNOSE

	Not	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Årsavgift m <sup>2</sup>		512	526	540	555	570	586	602	618	635	653	671
Årsavgifter	1	1 710 992	1 758 044	1 806 390	1 856 066	1 907 108	1 959 554	2 013 441	2 068 811	2 125 703	2 184 160	2 244 224
Hyra lägenhet		75 000	77 063	79 182	81 359	83 597	85 896	88 258	90 685	93 179	95 741	98 374
Parkering	1	358 800	368 667	378 805	389 222	399 926	410 924	422 224	433 836	445 766	458 025	470 620
Hvra lokal	1	380 256	390 713	401 458	412 498	423 841	435 497	447 473	459 779	472 423	485 414	498 761
Debiterad fastighetskatt, lokaldelen		28 300	29 078	29 878	30 700	31 544	32 411	33 303	34 218	35 159	36 126	37 120
Summa intäkter		2 553 348	2 623 565	2 695 713	2 769 845	2 846 016	2 924 281	3 004 699	3 087 328	3 172 230	3 259 466	3 349 102
Kapitalkostnader												
Räntor	2	481 500	544 500	594 000	643 500	643 500	643 500	643 500	643 500	643 500	643 500	643 500
Driftkostnader inklusive löpande underhåll	1	1 383 266	1 414 389	1 446 213	1 478 753	1 512 025	1 546 046	1 580 832	1 616 400	1 652 769	1 689 957	1 727 981
Avsättning för underhåll (periodiskt underhåll)	1	160 290	163 897	167 584	171 355	175 210	179 153	183 183	187 305	191 519	195 829	200 235
Övriga kostnader												
Fastighetskatt, befintlig byggnad, bostadsdelen, 0.5%		161 000	164 623	168 327	172 114	175 986	179 946	183 995	188 135	192 368	196 696	201 122
Fastighetskatt, befintlig byggnad, lokaldelen, 1%		22 410	22 914	23 430	23 957	24 496	25 047	25 611	26 187	26 776	27 379	27 995
Fastighetskatt, tillbyggnad, bostadsdelen, 0.25/0.5%												
Fastighetskatt, tillbyggnad, lokaldelen, 1%		5 890	6 023	6 158	6 297	6 438	6 583	6 731	6 883	7 038	7 196	7 358
Inkomstskatt	3	313 992	306 450	302 916	299 614	310 409	321 447	332 734	344 274	356 075	368 140	380 477
Årets överskott (avsatt till dispositionsfond)		25 000	770	-12 914	-25 744	-2 049	-28 853	-4 457	20 891	47 223	74 571	45 508
(Ackumulerat överskott inklusive kassa)		25 000	25 770	12 855	-12 889	-14 937	-43 791	-48 247	-27 356	19 867	94 438	139 946
Summa kostnader		2 553 348	2 623 565	2 695 713	2 769 845	2 846 016	2 924 281	3 004 699	3 087 328	3 172 230	3 259 466	3 349 102
Beräkningsunderlag												
Taxeringsvärde bostäder befintlig byggnad	1	32 200 000	32 924 500	33 665 301	34 422 771	35 197 283	35 989 222	36 798 979	37 626 956	38 473 563	39 339 218	40 224 350
Taxeringsvärde lokaler befintlig byggnad	1	2 241 000	2 291 423	2 342 980	2 395 697	2 449 600	2 504 716	2 561 072	2 618 696	2 677 617	2 737 863	2 799 465
Taxeringsvärde bostäder nybyggnad		18 400 000	18 814 000	19 237 315	19 670 155	20 112 733	20 565 270	21 027 988	21 501 118	21 984 893	22 479 553	22 985 343
Taxeringsvärde lokaler nybyggnad		589 000	602 253	615 803	629 659	643 826	658 312	673 124	688 269	703 756	719 590	735 781
Summa taxeringsvärde		53 430 000	54 632 175	55 861 399	57 118 280	58 403 442	59 717 519	61 061 163	62 435 040	63 839 828	65 276 224	66 744 939

## Not 1

Antagen inflationstakt för driftskostnader är 2,25% och uppräkningsfaktor av årsavgifter och hyror är 2,75% per år.

## Not 2

Genomsnittlig låneränta är 3,00% och antas vara konstant under perioden. Lån amorteras med noll kr per år.

Ränta på befintliga lån	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000	450 000
Ränta på nya lån avseende underhåll	31 500	94 500	144 000	193 500	193 500	193 500	193 500	193 500	193 500	193 500	193 500	193 500
Summa ränta	481 500	544 500	594 000	643 500	643 500	643 500	643 500	643 500	643 500	643 500	643 500	643 500

## Not 3

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
SKATTEBERÄKNING											
Schabloninränt, 3% av taxeringsvärdet	1 602 900	1 638 965	1 675 842	1 713 548	1 752 103	1 791 526	1 831 835	1 873 051	1 915 195	1 958 287	2 002 348
Räntekostnader	-481 500	-544 500	-594 000	-643 500	-643 500	-643 500	-643 500	-643 500	-643 500	-643 500	-643 500
Överskott/Underskott (-)	1 121 400	1 094 465	1 081 842	1 070 048	1 108 603	1 148 026	1 188 335	1 229 551	1 271 695	1 314 787	1 358 848
Skatt, 28%	313 992	306 450	302 916	299 614	310 409	321 447	332 734	344 274	356 075	368 140	380 477

Räntekostnaden är inte justerad för amortering på lån.

Positiva effekter av framtida underhållsåtgärder på föreningens driftskostnader är inte beaktade i prognosen. Årsavgiften fördelas efter insats och utgörs av föreningens årliga kostnader, avsättningar till periodiskt underhåll och dispositionsfond.

## J. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Löpnnummer	Lägenhetsnummer	Bostads-/Lokalarea, ca (m <sup>2</sup> )	Lägenhetsbeskrivning (Rok)	Byggnadsdel	Våningsplan <sup>1</sup>	Insats	Andelstal efter insats	Upplåtelseavgift	Summa insats & upplåtelseavgift	Årsavgift	Månadsavgift	Årsavgift per m <sup>2</sup>	Hyra
Bostäder													
1	2	74	2	Befintlig	1	1 109 127	2,2244%		1 109 127	38 059	3 172	514	
2	3	84	3	Befintlig	1	1 237 810	2,4824%		1 237 810	42 474	3 540	506	
3	4	40	1	Befintlig	1	639 039	1,2816%	460 961	1 100 000	21 928	1 827	548	
4	5	85	3	Befintlig	1	1 256 194	2,5193%		1 256 194	43 105	3 592	507	
5	6	146	6	Befintlig	1	2 134 216	4,2802%		2 134 216	73 233	6 103	502	
6	7	74	2	Befintlig	2	1 109 127	2,2244%	640 873	1 750 000	38 059	3 172	514	
7	8	84	3	Befintlig	2								75 000
8	9	40	1	Befintlig	2	639 039	1,2816%		639 039	21 928	1 827	548	
9	10	88	3	Befintlig	2	1 299 963	2,6071%		1 299 963	44 607	3 717	507	
10	11	146	6	Befintlig	2	2 134 216	4,2802%		2 134 216	73 233	6 103	502	
11	12	74	2	Befintlig	3	1 109 127	2,2244%		1 109 127	38 059	3 172	514	
12	13	84	3	Befintlig	3	1 237 810	2,4824%		1 237 810	42 474	3 540	506	
13	14	40	1	Befintlig	3	639 039	1,2816%		639 039	21 928	1 827	548	
14	15	88	3	Befintlig	3	1 299 963	2,6071%		1 299 963	44 607	3 717	507	
15	16	146	6	Befintlig	3	2 134 216	4,2802%		2 134 216	73 233	6 103	502	
16	17	74	2	Befintlig	4	1 109 127	2,2244%		1 109 127	38 059	3 172	514	
17	18	84	3	Befintlig	4	1 237 810	2,4824%		1 237 810	42 474	3 540	506	
18	19	40	1	Befintlig	4	639 039	1,2816%		639 039	21 928	1 827	548	
19	20	88	3	Befintlig	4	1 299 963	2,6071%		1 299 963	44 607	3 717	507	
20	21	146	6	Befintlig	4	2 134 216	4,2802%		2 134 216	73 233	6 103	502	
21	22	74	2	Befintlig	5	1 109 127	2,2244%		1 109 127	38 059	3 172	514	
22	23	84	3	Befintlig	5	1 237 810	2,4824%		1 237 810	42 474	3 540	506	
23	24	40	1	Befintlig	5	639 039	1,2816%		639 039	21 928	1 827	548	
24	25	88	3	Befintlig	5	1 299 963	2,6071%		1 299 963	44 607	3 717	507	
25	26	146	6	Befintlig	5	2 134 216	4,2802%		2 134 216	73 233	6 103	502	
26	27	74	2	Befintlig	6	1 109 127	2,2244%		1 109 127	38 059	3 172	514	
27	28	124	3	Befintlig	6	1 838 930	3,6880%		1 838 930	63 101	5 258	509	
28	29	40	1	Befintlig	6	639 039	1,2816%		639 039	21 928	1 827	548	
29	30	88	3	Befintlig	6	1 299 963	2,6071%		1 299 963	44 607	3 717	507	
30	31	146	6	Befintlig	6	2 134 216	4,2802%		2 134 216	73 233	6 103	502	
31	38	38	1	Tillbyggnad	0	571 064	1,1453%	800 190	1 371 254	19 595	1 633	516	
32	39	73	3	Tillbyggnad	1	1 097 044	2,2001%	1 537 207	2 634 251	37 644	3 137	516	
33	40	73	3	Tillbyggnad	2	1 097 044	2,2001%	1 537 207	2 634 251	37 644	3 137	516	
34	41	73	3	Tillbyggnad	3	1 097 044	2,2001%	1 537 207	2 634 251	37 644	3 137	516	
35	42	73	3	Tillbyggnad	4	1 097 044	2,2001%	1 537 207	2 634 251	37 644	3 137	516	
36	43	73	3	Tillbyggnad	5	1 097 044	2,2001%	1 537 207	2 634 251	37 644	3 137	516	
37	44	73	3	Tillbyggnad	6	1 097 044	2,2001%	1 537 207	2 634 251	37 644	3 137	516	
38	45	63	3	Tillbyggnad	7	946 764	1,8987%	1 326 630	2 273 394	32 487	2 707	516	
39	46	61	2	Vind	7	916 708	1,8385%	1 284 515	2 201 223	31 456	2 621	516	
40	47	106	4	Vind	7	1 592 968	3,1947%	2 232 108	3 825 076	54 661	4 555	516	
41	48	94	4	Vind	7	1 412 632	2,8330%	1 979 417	3 392 049	48 473	4 039	516	
Lokaler													
1		236		Befintlig									329 928
2		36		Tillbyggnad									50 328
Bostäder och lokaler													
Summa total		3 701				49 862 872	100,0000%	17 947 934	67 810 806	1 710 992	142 584		455 256

## Våningsplan

-1 Källare

0 Gatuplan

1 Första lägenhetsplan

2 Andra lägenhetsplan

osv

**K. KÄNSLIGHETSANALYS**

		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Genomsnittliga årsavgift per m <sup>2</sup> om:								
Antagen inflationsnivå och								
Antagen räntenivå *		512	526	540	555	570	586	671
Antagen räntenivå + 1%		547	565	583	601	616	632	717
Antagen räntenivå + 2%		581	604	625	647	662	678	763
Antagen räntenivå och								
Antagen inflationsnivå + 1		512	533	553	576	598	623	758
Antagen inflationsnivå + 2		512	539	567	597	628	662	853
Antagen inflationsnivå - 2		512	513	514	515	516	516	519



## L. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan i enlighet med föreningens stadgar uttas efter beslut av styrelsen.

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 årsavgifter och garagehyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.

I januari 2005 gjordes en sakrevision m.a.p fastighetens skick varvid följande sammanfattning gjordes: "Fastigheten är sammanfattningsvis i bra skick. Kostnader för eftersatt underhåll har beräknats till c:a 3 490 000 kr under de följande fem åren. Primära byggnadsdelar som fasader, grund mm är producerade i slutet av 60-talet och bedöms ej erfordra underhåll inom närmaste 10-års perioden."<sup>2</sup>

För att åtgärda dessa behov planeras att med början 2006 genomföra renoveringsarbeten och stambyte etappvis under fyra år. Tillsammans med förbättringsåtgärder av gården beräknas åtgärderna kosta ca 6 450 tkr. Detta planerar styrelsen att finansieras med lån. Kostnader för säkerheter för dessa lån tillkommer. Positiva effekter av dessa åtgärder på föreningens driftskostnader är inte beaktade i prognosen.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten i jämte tillhörande utrymmen och eventuella uteplatser samt terrasser i gott skick.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på så sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Inflyttning i lägenheterna kommer att ske innan fastigheten i sin helhet är färdigställd. Bostadsrättshavarna erhåller icke ersättning för de eventuella olägenheter som kan uppstå med anledning härav.

Sedan lägenheterna färdigställts och överlämnats skall bostadsrättshavaren hålla lägenheten tillgänglig under ordinarie arbetstid för utförande av eventuella efterarbeten, garantiarbeten och/eller andra arbeten, som skall utföras av entreprenören. Bostadsrättshavaren äger inte rätt till någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter på grund av sådana arbeten.

Ändring av insats och andelstal beslutas av föreningsstämma.

---

<sup>2</sup> Sakrevisionen av Bernt Tapper AB i januari 2005 finns tillgänglig hos föreningens styrelse.

BRF INGEMAR 13

Org nr 769606-5460

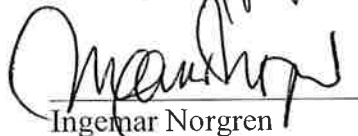
Stockholm den 7 april 2006

BRF Ingemar 13

  
Lars Styffe

  
Margot Kylén

  
René Arnold

  
Ingemar Norgren

  
Carl-Johan Tersmeden

  
Herborg Pettersen

  
Herborg Pettersen

  
AB

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Ingemar 13, org. nummer 769606-5460, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

Som grund för bedömningen av den ekonomiska planen har använts fastighetsfakta-utdrag, registreringsbevis, stadgar, förteckning kommersiella kontrakt, utlåtande över besiktning av fastigheten, taxeringsbeslut, ekonomisk plan 2001-10-04, årsredovisningar 2004 och 2005, upplåtelseavtal mars 2005 för råvindsyta och tillbyggnad, engagemang avseende lån från Handelsbanken samt sammanträde den 4 maj 2006 med samtliga styrelseledamöterna utom Ingemar Nordgren.

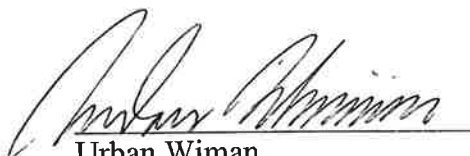
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att de faktiska uppgifter som lämnats i planen är riktiga och 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. Planen vilar enligt vår uppfattning på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2006-05-04



Ander Berg  
Jur. kand



Urban Wiman  
Jur. kand.

Bergs Fastighetsjuridik AB  
Grev Turegatan 7  
114 46 Stockholm  
Tel. 08 - 678 44 50

Juristfirman Urban Wiman AB  
Karlbergsvägen 8  
113 27 Stockholm  
Tel. 08 - 34 05 02

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