allabrf.se

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEW YORK 5

1. Allmänna förutsättningar
2. Försäkring
3. Taxeringsvärde
4. Anskaffningskostnad
5. Finansieringsplan
6. Låneförteckning
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas; antal rum, lägenhetsarea, insatser, andelstal, årsavgifter och hyror.
10. Ekonomisk prognos
11. Känslighetsanalys
12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
13. Underhållsbehov

    Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen.

Bilaga: **Besiktningsutlåtande och fastighetsfakta**

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av:

Civilekonom Ulf Bergdahl
Berg Fastighetsjuridik AB
Grev Turegatan 7, 114 46 Stockholm
Tel. 08-678 44 50
E-mail: ulf@bergfastighetsjuridik.se

allabrf.se

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen New York 5, registrerad 2006-12-18 med organisationsnummer 769615-7226, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden.

Bakgrunden till förvärvet är att föreningen av fastighetsägaren till New York 5, Svenska Bostäder, erbjudits att förvärva fastigheten New York 5 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Förutsättningar för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. Då samtliga bostäder är uthyrda har tillträde skett.

Föreningens förvärv av fastigheten beräknas genomföras under april-maj 2008 sedan föreningsstämman i enlighet med Bostadsrättslagen beslutat härom. Upplåtelse av bostadsrätter beräknas ske under andra kvartalet 2008.

De personer vilka bostadsrätter beräknas upplåtas till har egen, god kännedom, om förhållandena i fastigheten. Beträffande fastighetens skick kan för övrigt hänvisas till besiktning utförd av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB, se bilaga 1.

Under årliga kostnader under punkt 7 har inte beaktats bokföringsmässiga avskrivningar. Detta påverkar inte föreningens likviditet.

Planbestämmelser

Stadsplan	1942-08-21	0180-2761
Tomtindelning	1942-09-09	0180-B149/1942

Servitut

Belastande avtalsservitut finns

Gemensamhetsanläggningar

Skyldighet att ingå i sådana föreligger ej.

2. Försäkring

Fastigheten kommer att hållas fullvärdesförsäkrad.

allabrf.se

Kv. New York 5, Stockholm

Sammanställning av statusbesiktning som utgör bilaga till ekonomisk plan.

Stockholm 25 februari 2008

ProjektledarHuset AB

Hillar Truuberg

allabrf.se

New York 5, Stockholm - Besiktningsutlåtande

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 över tiden.

2. Uppdragsgivare

Berg Fastighetsjuridik

3. Besiktningen

Besiktningen utfördes 20 februari 2008 och bestod i en okulär översyn av nedan beskrivna byggnads- och installationsdelar. Vid besiktningen utfördes inga mätningar med instrument eller genomfördes någon provtagning. Kännedom om fastigheten har också erhållits genom samtal med boende samt genom ritningsstudier.

Platsbesök utfördes i 4 lägenheter, som kan anses representativa och i fastighetens gemensamma utrymmen och driftsutrymmen. Vid besiktningstillfället var det mulet och ca + 2 grader C.

Vid besiktningen närvarade:
- Roger Eriksson, boende
- Ulf Bergdahl, Berg Fastighetsjuridik
- Hillar Truuberg, ProjektledarHuset, besiktningsman

Besiktningen är inte av sådan omfattning att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken.

allabrf.se

4. Objektet

Fastighetsbeteckning:	New York 5
Adress:	Tegeluddsvägen 30
Kommun:	Stockholm
Nuvarande ägare:	AB Svenska Bostäder
Ägandeform:	Äganderätt
Markareal:	2 324 m^2
Vatten / avlopp:	Anslutet till kommunens nät
Byggnad:	Flerfamiljshus med källarvåning, suterräng- / bottenvåning och 7 våningar samt vind med övervägande bostäder, typkod 320
Byggnadsår:	1943
Areor: (enl Sthlm's Fast.kalender)	Bostäder 2 470 m^2 Lokaler 172 m^2 Totalt 2 542 m^2
Standard:	Modern
Källarvåning:	Driftsutrymmen, tvättstuga, sophantering, lokal
Suterräng- / Bottenvåning:	Bostadsentré, bostäder, lokal
Övr våningsplan:	Bostäder
Vind:	Lägenhetsförråd, hissmaskinrum
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Grundmurar till berg
Stomme:	Tegel samt betong på balkar
Ytterväggar:	Tegel som bärande stomme
Bjälklag:	Konstruktionsbetong på balkar
Yttertak:	Betongtakpannor

allabrf.se

Fasad:	Putsad sockel, puts i våningsplanen.
Fönster:	3-glas träfönster med invändig isolerruta.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Smidesräcken. Plåtskärmar.
Trapphus:	Naturstensgolv, målad puts på vägg och i tak. Handledare av trä. Smidesräcke.
Entréport:	Lackat trä med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av trä eller av Säkerhetstyp Källardörrar av stål.
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade.
Golv:	Trä / parkett i vardagsrum Linoleum i de flesta övriga rum. Klinker i hallar. Linoleum i kök. Målad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, elspisar, kolfilterfläkt, kyl- och frys, skåpsinredning från ca 1997 på "våta" sidan och från byggnadsåret på torra. Vitvaror i huvudsak från ca 1997.
Badrum:	Klinker på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar eller dusch, wc-stol, tvättställ. VVC-handdukstork. Eluttag och tvättmaskins-uttag.
Tvättstuga mm:	3 st TM, en ny, två gamla 1 st TT, äldre 2 st TS, äldre Värmefläkt i torkrum 2 st manglar 1 tvättbänk Klinkergolv Kakel på vägg i tvättstuga, målade väggar i övriga utrymmen Målade tak WC i anslutning till tvättstugan

allabrf.se

Värmeproduktion:	Värmeväxlarenhet från 2005. Expansionskärl från 1987, styr- och reglersystem, ventiler och pumpar i huvudsak av samma ålder som värmeväxlaren.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer, i all huvudsak från byggnads-året. Radiatorventiler och stamregleringsventiler av modern typ.
Ventilation:	Mekanisk frånluft i bostäder. Väggventiler under fönster för tilluft.
Elinstallationer:	Alla elinstallationer utbytta 1997.
Hiss:	2 linhissar för 3 personer, 255 kg. hissmaskiner och linor samt styr- och reglerutrustning från 1997. Besiktigade till maj 2008.
Sophantering:	Sopnedkast i trapphus. Sopsäcksväxlare. Grovsoprum.
Tomt / mark:	Naturmark och planteringar. Hårdgjorda ytor till entré och bakre entré. En utvändig natursten-trappa med smidesräcke
Allmänt:	Byggnad uppförd 1943 i för byggnadsåret gott skick.
OVK-status:	Godkänd OVK-besiktning finns utförd. Godkännandet för bostäderna gäller till 2010.
Energideklaration:	Från och med årsskiftet 2008 / 2009 finns lagkrav på genomförd energideklaration av fastigheter. Omfattning och detaljkrav som ställs på energideklarationer finns redovisade i "Lagen om energideklarationer för Byggnader" och i föreskrifter till lagen publicerade av Boverket.
Radon:	Radonmätningar har besiktningsmannen veterligen inte utförts. Någon risk för förhöjda värden anses dock inte föreligga då byggnaden är uppförd av material som inte innehåller radioaktiva ämnen och det heller inte finns markradon i någon omfattning i området.

allabrf.se

5. Utlåtande

5.1 Byggnad

5.1a Mark / Grundläggning

Grundlagt med källare med grundmurar av betong direkt mot berg. Källarytter-väggar av betong. Ingen fuktinträngning noterades i källaren. På baksidan lutar marken kraftigt mot byggnaden, vilket innebär en risk för framtida fukt om dräneringen sätts igen. Inget bedömt åtgärdsbehov inom nära framtid.

Tomt med naturmark, gräsmatta, vissa planteringar samt hårdgjorda ytor från gata till entré och bakre entré. Gott skick. Inget åtgärdsbehov utöver normalt periodiskt finplaneringsunderhåll.

Utvändig trappa i normalt skick. Smidesräcken i normalt skick.

5.1b Stomme

Källarväggar av betong, bärande väggar i övrigt av tegel, bärande bjälklag av konstruktionsbetong och överbetong med mellanliggande fyllning. Sprickbildning i normal och liten omfattning noterades i trapphus, källare, lägenhetsväggar och bjälklag.

Icke bärande mellanväggar av murad slaggsten.

Inget åtgärdsbehov.

5.1c Fasad

Putsad sockel samt putsade ytterväggar. Fasaderna är enligt uppgift omputsade ca 1997. Viss begränsad sprickbildning noterades på några platser i anslutning till burspråk där putsbärande underlag skiljer sig från övrig fasad. Inget bedömt åtgärdsbehov på mer än 10 år.

5.1d Tak / takavvattning

Yttertak belagt med betongtakpannor. Yttertaket är omlagt för ca 10 år sedan och i gott skick. Plåtdetaljer i gott skick.

Takavvattningssystem i gott skick.

Takstegar i gott skick.

5.1e Balkonger

Balkongplattor av betong. Balkongplattorna är bedömningsvis renoverade ca 1997. Genomgående gott skick. Begränsad sprickbildning i framkant av ett par balkongplattor noterades.

Räcken till balkongerna i gott skick.

allabrf.se

5.1f Fönster

3-glas inåtgående fönster med invändig isolerruta. Ytterbågen är från byggnadsåret. Innerbågen från ca 1997.

Ytterbågar och karmar är i omedelbart behov av ommålning, renovering och i vissa fall rötskadelagning. Åtgärdspaketets omfattning varierar beroende på väderstreck och höjdläge. Parallellt med detta utförs även byte av tätningslister samt justering av fönstren för gång.

Fönsterbleck i normalt skick.

5.1g Gemensamma utrymmen

Trapphus: Naturstensgolv och målade väggar och tak. I princip ingen sprickbildning. Räcken / handledare i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

Entréparti och källardörrar mm i gott skick.

Tvättstuga: Utbyte 2 TM och 1 TT rekommenderas inom något år.

Installationsutrymmen. Byggmässigt i gott skick.

Övrigt källare: Genomgående gott skick.

Vindsförråd med hönsnätsväggar i normalt skick.

Sopsäcksväxlare med bedömd återstående livslängd av ca 6-7 år.

5.1h Lägenheter

4 st lägenheter besöktes främst för att kunna göra en allmän bedömning. Lägenheterna kan genomgående anses ha samma övergripande ytskikts-, inrednings- och utrustningsstandard. Förhållandevis omfattande lägenhetsunderhåll har utförts för ca 10 år sedan.

Ansvar för lägenheternas inre underhåll kommer efter förvärv att åligga bostadsrättshavarna. För efter ombildning eventuella kvarvarande bostadslägenheter, rekommenderas en årlig avsättning för inre underhåll om ca 4 000:- per lägenhet.

5.1i Lokaler

Var ej tillgängliga vid besiktningstidpunkten.

5.2 VVS-anläggning

5.2a Värmeproduktion

Värmeväxlarenhet från 2005. Expansionskärl från 1987. Övrig utrustning som pumpar, ventiler mm av nyare typ och i bedömt gott skick. Inget åtgärdsbehov.

allabrf.se

5.2b Värmedistribution

Värmestråk och värmestammar i huvudsak från byggnadsåret. Radiatorer av blandad ålder, vissa från byggnadsåret och andra utbytta ca 1997. Stamregleringsoch radiatorventiler utbytta 1997.

Inget åtgärdsbehov.

5.2c Avlopp / vatten / sanitet

Avlopp: I princip samtliga installationer är utbytta ca 1997 och i gott skick. En stamrensning rekommenderas inom nära framtid och upprepas därefter med ca 10 års periodicitet.

Tappkallvatten- och tappvarmvatten i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

5.2d Ventilation

Bostäder:
Frånluft: Mekanisk frånluft med utsugspunkter i badrum och kök. Vid besiktningstillfället bedömdes funktionen i badrummen som ganska tillfredsställande och köken som något bristfällig.

Tilluft: Väggventiler under fönster.

Godkänd OVK-besiktning har utförts i februari 2006. Giltighetstiden sträcker sig till februari 2012.

5.3 El-anläggning

Elservis, serviscentraler och fastighetscentraler likväl som stigare till och elinstallationer i lägenheter utbytt 1997 och i gott skick. Inget åtgärdsbehov.

2 st linhissar från ursprungsåret med hissmaskin, linor, styr- och reglerutrustning mm från 1997. Ombyggnad av hisskorgarna för att anpassas till nya säkerhetskrav måste utföras senast 2012.

InfoTorg®

FastighetsFakta

2008-03-16 19.11

Fastighet (1)

Fastighetsbeteckning	STOCKHOLM NEW YORK *5
Senast ajourfört IR	1996-12-20
Aktualitetsdatum IR	2008-03-11
Fastighetsnyckel	010103397

Församling (3)

Församlingsnamn	OSCAR
Notering	MOTSVARAR TOMT

Tidigare beteckning (4)

Fastighetsbeteckning	Datum	Aktbeteckning
A-STOCKHOLM * NEW YORK:5	1980-04-01	0180-15/1980

Ursprung (5)

Kommun	STOCKHOLM
Fastighetsbeteckning	NORRA DJURGÅRDEN 1:1

Fastighetens adress (90)

Adressområde	Adressplats	Gårdsadressområde	Kommundel
TEGELUDDSVÄGEN	30		

Areal (8)

Område	Summa	Land	Vatten
Totalt	2324 kvm	2324 kvm	0 kvm

Koordinater (9)

Område	Koordinatsystem	X-koordinat	Y-koordinat	Punkttyp	Karta
1	Lokala system. Unika för varje registerområde	80748.8	102897.9	Centralpunkt inom område	-37B

Åtgärd (15)

Åtgärd	Datum	Aktbeteckning	Anteckningar
Tomtmätning	1942-10-09	0180-A629/1942	
Införd i tomtboken	1942-10-16		

Rättigheter (60)

Ändamål	Rättighet	Aktbeteckning
GÅRDSPLAN	Avtalsservitut: Last	01-IM2-43/493.1

Plan (70) (tidigare 18)

Gruppkod	Aktbeteckning	Plan	Datum
Planer	0180-2761	Stadsplan	1942-08-21
Planer	0180-B149/1942	Tomtindelning	1942-09-09

Lagfart (21A)

Inskrivningsdag	1979-05-09
Aktnummer	7900633
Identitetsnr	556043-6429
Lagfaren ägare	SVENSKA BOSTÄDER AB
Adress	BOX 95 16212 VÄLLINGBY
Fång	Köp 1978-12-30, Ingen köpeskilling
Anmärkning	

Inteckningar (24)

Nr	Belopp	Aktnr	Datum	Status/Innehavare	Anm
2	935.000 SEK	4301469A	1943-06-09		UTBYTE 52/2278, SAMMANFÖRING 96/61628
3	15.000 SEK	4301469B	1943-06-09		UTBYTE 52/2278
4	15.000 SEK	4301470A	1943-06-09		UTBYTE 43/2379
5	35.000 SEK	4301470B	1943-06-09		UTBYTE 43/2379
6	25.000 SEK	4301471A	1943-06-09		UTBYTE 43/2380
7	25.000 SEK	4301471B	1943-06-09		UTBYTE 43/2380
8	25.000 SEK	4302381A	1943-11-10		UTBYTE 60/6385
9	1.175.000 SEK	7314748	1973-11-07		SAMMANFÖRING 91/33469

Totalt 2.250.000 SEK

Inskrivningar (24B)

Nr	Rättigheter	Status	Datum	Aktnr	Anm
1	SERVITUT GÅRDSPLAN		1943-03-03	4300493	

Taxeringsenhet (40)

Taxeringsår	2007
Taxeringsenhet	282927-4
Typkod	320
Taxeringsvärde	52.859.000 därav byggnadsvärde 27.589.000, markvärde 25.270.000
Uppgiftsår	2007
Areal	2324
Taxeringsenhet avser	Normal enhet (utan samtax)
Riktvärdeområde	180140

Taxerad ägare (42)

Juridisk form	Övriga aktiebolag
Andel	1/1

allabrf.se

3. Taxeringsvärde 2007

		Bostad	Lokal
Byggnad	27 589 000	27 000 000	589 000
Mark	25 270 000	25 000 000	270 000
Totalt:	52 859 000	52 000 000	859 000

4. Anskaffningskostnad

Förvärvskostnad för föreningens fastighet	85 000 000
Lagfartskostnad, pantbrev	1 775 000
Föreningsbildning mm	525 000
Reparationsfond	1 410 000
Reparationsfond kvarv.hyresrätter	600 000
	89 310 000

5. Finansieringsplan

Insatser, bostadsrätter	66 546 243
Lån	22 763 757
Summa	89 310 000

6. Låneförteckning

Långivare	Lånebelopp kr	Ränta %	Ränta kr	Amort kr	Löptider
Nya lån *	22 763 757	4,47%	1 017 540	0	3 år
Summa	22 763 757		1 017 540		

*Muntlig offert Nordea 17 mars 2008 ränteswap 3-år

Ägandetyp	Lagfart, taxerad
Identitetsnummer	556043-6429
Ägare	AB SVENSKA BOSTÄDER
Adress	BOX 95 16212 VÄLLINGBY

Värderingsenhet (43Q)

Typ av värderingsenhet	Hyreshusmark för bostäder
Taxvärde efter justering	25.000.000
Byggrätt ovan mark i kvm	3088
Klassificering av byggnadsrätt	Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm	8.200
Riktvärdeområde	180140
Basvärde	0

Värderingsenhet (43R)

Typ av värderingsenhet	Hyreshusmark för lokaler
Taxvärde efter justering	270.000
Byggrätt ovan mark i kvm	90
Klassificering av byggnadsrätt	Uppgift saknas
Riktvärde i byggrätt i kr/kvm	3.000
Riktvärdeområde	180140
Basvärde	0

Värderingsenhet (43S)

Typ av värderingsenhet	Hyreshusbyggn för bostäder
Taxvärde efter justering	27.000.000
Under byggnad	Nej
Nybyggnadsår	1943
Värdeår	1943
Bostadsyta i kvm	2470
Hyresintäkt	3.266.000
Basvärde	0
Skatteförvaltningens id	41825042

Värderingsenhet (43T)

Typ av värderingsenhet	Hyreshusbyggn för lokaler
Taxvärde efter justering	589.000
Under byggnad	Nej
Nybyggnadsår	1943
Värdeår	1943
Affärslokals yta	169
Hyresintäkt	108.000
Basvärde	0
Skatteförvaltningens id	41826042

Byggnad (50)

Levande	Bygglov	Avregistrerade
1	0	0

© Infodata AB

allabrf.se

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

		kr/kvm
<u>Kapitalkostnader</u>		
Räntor	1 017 540	412
Amorteringar		
Tomträttsavgäld		
<u>Skatter</u>		
Fastighetsskatt/-avgift	80 590	33
Avsättning till fond för yttre underhåll	105 718	43
<u>Drift & underhåll</u>		
Värme	380 000	154
El	50 000	20
Vatten	50 000	20
Sophämtning	50 000	20
Försäkring	25 000	10
Ekonomisk förvaltn.	72 000	29
Fastighetsskötsel	50 000	20
Styrelsearvode, revisor	25 000	10
Städning	45 000	18
Löpande underhåll	50 000	20
Övrigt	20 000	8
Summa	2 020 848	331

Driftskostnad per kvm,bostadsyta 2 470 kvm, 331 kr

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Årsavgifter	1 195 192
Hyror bostäder	722 656
Hyror lokaler (kontor och förråd)	103 000
Hyror garage	0
Hyror p-platser	0
Summa	2 020 848

allabrf.se

Lgh	Vån	Utform	kvm	alla lgh:er	tillträde 2008	Årsavgift	/år	/mån	/mån	per kvm
1	BV	1 rok	38	1 297 669	1 297 669	0,01943	23 219	1 935		34 149
48	6	1 rok	35	1 312 260	1 312 260	0,01789	21 386	1 782		37 493
49	6	1 rok	35	1 312 260		0,00000	0	0	4 235	
50	6	1 rok	45	1 482 626	1 482 626	0,02301	27 497	2 291		32 947
51	6	1 rok	39	1 380 659		0,00000	0	0	4 456	
52	6	1 rok	41	1 414 226	1 414 226	0,02096	25 053	2 088		34 493
53	7	1 rok	26	1 093 979		0,00000	0	0	3 514	
54	7	2 rok	53	1 716 065	1 716 065	0,02710	32 385	2 699		32 379
55	7	2 rok	53	1 752 021	1 752 021	0,02710	32 385	2 699		33 057
56	7	1 rok	35	1 318 630		0,00000	0	0	4 235	
57	7	1 rok	35	1 318 630		0,00000	0	0	4 235	
58	7	1 rok	45	1 489 823	1 489 823	0,02301	27 497	2 291		33 107
59	7	1 rok	39	1 387 362		0,00000	0	0	4 456	
60	7	1 rok	41	1 421 091	1 421 091	0,02096	25 053	2 088		34 661
			2 470	85 000 000	66 546 243	1	1 195 192	99 599	60 221	
									12	
									722656	

	kvm	hyresintäkter
Yta, bostadsrätter	1956	0
Yta, hyresrätter	514	722 656
kontor	72	69 000
förråd	62	30 000
förråd	24	0
förråd	11	4 000
	2639	825 656

allabrf.se

10. Ekonomisk prognos

Antaganden: Oförändrade räntor och årlig inflation på 2%
År 1= 2008

Årliga Kostnader	**År 1**	**År 2**	**År 3**	**År 4**	**År 5**	**År 6**	**År 11**
<u>Kapitalkostnader</u>							
Räntor	1 017 540	1 017 540	1 017 540	1 017 540	1 017 540	1 017 540	1 017 540
Amorteringar	0	0	0	0	0	0	0
<u>Skatter</u>							
Fastighetsskatt/-avgi	80 590	82 202	83 846	85 523	87 233	88 978	98 239
Avsättning till fond för yttre underhåll	105 718	107 832	109 989	112 189	114 433	116 721	128 870
<u>Drift & underhåll</u>							
Värme	380 000	387 600	395 352	403 259	411 324	419 551	463 218
El	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Vatten	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Sophämtning	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Försäkring	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Ekonomisk förvaltn.	72 000	73 440	74 909	76 407	77 935	79 494	87 768
Fastighetsskötsel	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Styrelsearvode, revis	25 000	25 500	26 010	26 530	27 061	27 602	30 475
Städning	45 000	45 900	46 818	47 754	48 709	49 684	54 855
Löpande underhåll	50 000	51 000	52 020	53 060	54 122	55 204	60 950
Övrigt	20 000	20 400	20 808	21 224	21 649	22 082	24 380
Summa	2 020 848	2 040 914	2 061 382	2 082 258	2 103 553	2 125 273	2 240 567

Årliga intäkter							
Hyror	825 656	842 169	859 013	876 193	893 717	911 591	1 006 470
Årsavgifter	1 195 192	1 198 745	1 202 369	1 206 065	1 209 836	1 213 682	1 234 097
Summa	2 020 848	2 040 914	2 061 382	2 082 258	2 103 553	2 125 273	2 240 567

allabrf.se

11. Känslighetsanalys

Beräknad årsavgift vid olika inflations- och räntenivåer.
De tre första åren har föreningen fasträntelån.
Fasta priser år 2008

Dagens inflationsnivå (2%) och:	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 11
Dagens räntenivå	1 195 192	1 198 745	1 202 369	1 206 065	1 209 836	1 213 682	1 234 097
Dagens räntenivå +1 %	1 195 192	1 198 745	1 202 369	1 433 703	1 437 474	1 441 319	1 461 734
Dagens räntenivå +2 %	1 195 192	1 198 745	1 202 369	1 661 341	1 665 111	1 668 957	1 689 372
Dagens räntenivå -1%	1 195 192	1 198 745	1 202 369	978 428	982 198	986 044	1 006 459
Dagens räntenivå -2 %	1 195 192	1 198 745	1 202 369	750 790	754 561	758 407	778 821
Dagens Räntenivå och							
Dagens inflationsnivå +1 %	1 195 192	1 200 521	1 206 011	1 211 665	1 217 489	1 223 487	1 256 289
Dagens inflationsnivå +2 %	1 195 192	1 235 324	1 277 062	1 320 469	1 365 612	1 412 561	1 677 025
Dagens inflationsnivå -1 %	1 195 192	1 205 225	1 215 358	1 225 593	1 235 930	1 246 371	1 300 160
Dagens inflationsnivå -2 %	1 195 192	1 195 192	1 195 192	1 195 192	1 195 192	1 195 192	1 195 192

allabrf.se

12. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.

B Bostadsrättshavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Enligt nuvarande stadgar grundar sig årsavgiften sig på lägenheternas insatser. Föreningen avser att ändra stadgarna på föreningsstämma den 2 april 2008 enligt följande. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till bostadsrätternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

C De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 2008-03-17

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NEW YORK 5

Ulrika Snellman

Ulrika Snellman

Patrik Holm

Roger Eriksson

allabrf.se

13. Underhållsbehov

Besiktning i enlighet med bostadsrättslagen 9 kap 20 § har utförts av Hillar Truuberg, Projektledarhuset AB. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta.

Kostnaden för förväntade renoveringar inom tio år, som framgår av besiktnings-protokollet, täcks in i det belopp som avsatts till dispositionsfond inom den totala anskaffningskostnaden.

Föreningen beräknar för övrigt att årligen avsätta minst 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna vilket motsvarar 105 718 kronor.

Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma bland annat beroende av enskilda hyresgäster eller av hyresvärden vidtagna förändringar. De som förväntas förvärva bostadsrätter i samband med föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster i fastigheten, varför dessa få antas väl känna till sina respektive lägenheters skick.

allabrf.se

Intyg

Avseende Bostadsrättföreningen New Tork 5, Stockholm, organisationsnummer 769615-7226. Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen upprättad den 2007-09-17 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. Förutsättningarna enligt 1 kap 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

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.

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 besiktningsutlåtande förutsättes finansieras genom reparationsfond samt avsättning till fond för yttre underhåll.

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

Stockholm 2008-03-20

Kent Ahrling

Björhagsvägen 2
172 75 SUNDBYBERG

Stockholm 2008-03-20

Urban Wiman
Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 STOCKHOLM

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

Förteckning över tillgängliga handlingar vid intygsgivningen av denna ekonomiska plan.

Registreringsbevis Bolagsverket, Stadgar, Fastighetsfakta, Besiktningsutlåtande, Projektledarhuset AB, Förteckning över driftskostnader