

Ekonomisk plan

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Kommun

Stockholm

Organisationsnummer

769619-4575

Innehållsförteckning

- A. Allmänna förutsättningar
 - B. Beskrivning av fastigheten
 - C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv
 - D. Finansieringsplan
 - E. Beräknade löpande intäkter och kostnader
 - F. Nyckeltal
 - G. Övriga upplysningar
 - H. Lägenhetsredovisning
 - I. Lokalförteckning
 - J. Intyg
 - K. Ekonomisk prognos
 - L. Känslighetsanalys I och II
- Bilagor Besiktningensprotokoll
 FastighetsFakta

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3 som registrerats hos Bolagsverket 2008-10-20 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Bostadsrätterna kommer att upplåtas när den ekonomiska planen är registrerad hos Bolagsverket, vilket beräknas ske under feb 2010.

Då fastigheten ombildas från hyresrätt till bostadsrätt har inflyttning redan skett.

Uppgifterna i planen grundar sig på förhållanden som är kända vid tidpunkt för planens upprättande.

Styrelsen har utfört underhandsförfrågningar som visar på en ungefärlig anslutningsgrad på ca 70%

Den ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 70%

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Ritningen 3 och Upplagsbordet 3

Adress: Vittangigatan 10, 16 och 20

Tomtarea: 3 170,0 m²
Antal byggnader: 3 st
Bostadsarea: 5 988,0 m²
Antal bostadslägenheter: 116 st
Lokalarea: 121,0 m²
Antal lokaler: 3 st
Antal P-platser tillhör lokal hyresgästerna: 0 st
Antal garageplatser: 0 st
Byggnadsår: 1953
Ombyggnadsår: 2003-2006
Husens utformning: 3 punkthus i 9 plan med källare

Husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Gemensamma anordningar

Hiss: Ja

Tvättstuga:

Sophantering: Sopskåp på gården

Ventilation: Mekansik frånluft

Uppvärmning: Fjärrvärme med undercentraler från 2000

Servitut och gemensamhets-
anläggningar:

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Murar till berg(bedömd)
Stomme:	Betong och lätt betong(bedömd)
Bjälklag:	Betong(Bedömd)
Antal våningar:	9
Fasadbeklädnad:	Puts
Yttertak:	
Fönster:	2 glas kopplade med karmar och bågar av trä

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Entré/hall: Golv: Sten/klinker/linolium
Vägg: Målad väv/tapet
Tak: Målat

Kök:

Badrum/WC:

Vardagsrum: Golv: Parkett
Vägg: Målad väv/tapet
Tak: Målat

Övriga rum: Golv: Parkett
Vägg: Målad väv/tapet
Tak: Målat

Underhållsbehov

Se besiktningsprotokoll

Försäkringar

Föreningen kommer att teckna fullvärdesförsäkring.

C. Beräknad kostnad för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling	92 000 000
Lagfartskostnad	1 380 000
Ombildningskostnad	843 750
Reparationsfond	3 996 000
Pantbrevskostnad	883 520
SLUTLIG ANSKAFFNINGSKOSTNAD	99 103 270 kr

Köpeskillingen finansieras genom bostadsrättshavarnas insatser och upplåtelseavgifter samt genom nyupptagna lån. För finansiering av insats och upplåtelseavgift för lägenheter som inledningsvis inte kommer att upplåtas med bostadsrätt kan nya lån upptas med kort räntebindningstid. Årsavgifterna kan då påverkas inledningsvis för de lägenheter som omgående upplåts med bostadsrätt.

Taxeringsvärdet har fastställts till	
för bostäder	54 600 000 kr
för lokaler	919 000 kr
Summa taxeringsvärde	55 519 000 kr

D. Finansieringsplan

År 1						
Lån	Belopp	Bindnings- tid	Räntor*	Ränte- kostnad	Amortering	Summa
	(Kr)	(År)	(%)	(Kr)	(Kr)	(Kr)
Lån 1	6 886 754	3	3,75%	258 253		258 253
Lån 2	6 886 754	5	3,75%	258 253		258 253
Lån 3	6 886 961	2	3,75%	258 261		258 261
Lån 4**	23 532 840	3-mån rörlig	3,75%	882 482		882 482
Summa	44 193 310			1 657 249		

*Räntebedomning vid planens upprättande. Inför förvärvet gör föreningen en separat upphandling av finansieringen. Räntenivåer och bindningstider fastställs vid tillträdet.

** Lån 4 finansierar insatser för kvarvarande hyresrätter

Summa lån	44 193 310
Summa insatser, vid en anslutningsgrad på 70%	54 909 960
Summa finansiering	99 103 270 kr

Finansieringen, nedanstående kostnader och intäkter är beräknade utifrån en anslutningsgrad på 70%

E. Beräknade intäkter och kostnader år 1

Intäkter

Årsavgifter	2 406 460
Hyra bostäder (kvarvarande hyresrätter)	1 962 934
Hyra lokaler	209 324
Hyra parkeringsplatser	0
Övrigt	0

Summa intäkter år 1 **4 578 718 kr**

Kostnader

Kapitalkostnader

Räntor	1 657 249 kr
Amorteringar	0 kr

Driftkostnader

Ekonomisk förvaltning	103 611
Administrativ förvaltning	103 611
Teknisk förvaltning	122 180
Markskötsel	47 904
Städning	80 990
Renhållning	78 570
Vatten	192 826
Fastighetsel	144 742
Värmeenergi	636 968
Försäkringar	60 969
Kabel-TV	59 880
Löpande underhåll	183 391
Styrelsearvode	150 910
Summa driftkostnader	1 966 552 kr

Driftskostnader som bostadsrättshavaren skall svara för och som inte ingår i årsavgiften

Hushållsel

Avsättning till underhållsfond

Fond för planerat fastighetsunderhåll	458 175
---------------------------------------	---------

Övriga kostnader

Fastighetsskatt	156 742
Tomträttsavgäld	340 000

Summa kostnader år 1 **4 578 718 kr**

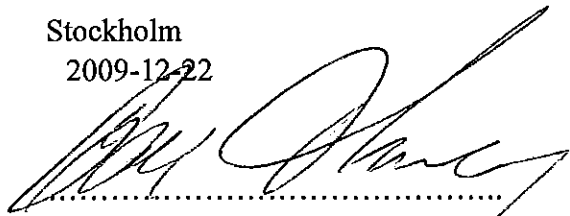
F. Nyckeltal

Anskaffningskostnad per kvm BOA	16 550 kr
Belåning per kvm BOA år 1	7 380 kr
Genomsnittlig insats per kvm BOA	13 100 kr
Driftkostnader per kvm BOA år 1	323 kr
Genomsnittliga årsavgifter per kvm BOA år 1	574 kr

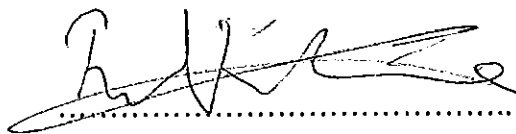
G. Övriga upplysningar

- A. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastigheternas utförande, beräknade kostnader, finansiering etc. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- B. Lägenhetsytorna är uppgivna av nuvarande fastighetsägare och ej uppmätta vid ombildningen.
- C. Andelstalen är satta efter en poängberäkningsmall som bygger på lägenhetens utformning. Det innebär att alla lägenheter poängsätts med utgångspunkt i lägenhetens yta, antal rum, kök eller kokvrå, typ av wc e.t.c. Kök/kokvrå och badrum viktas högre än ett vanligt rum då installationer såsom vatten, avlopp och ventilation har högre underhållskostnader för föreningen, vilket medför att större lägenheter får ett lägre belopp per kvm än små lägenheter.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

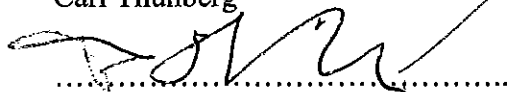
Stockholm
2009-12-22



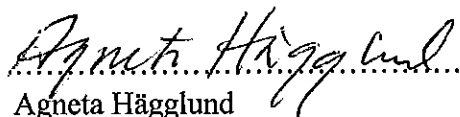
Carl Thunberg




Robert Khamis



Tommy Stridh



Agneta Hägglund



Anne-Charlotte Joswall

H. Lägenhetsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Lgh-nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Årsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats	Insats (kr/kvm)	Arshyra idag	Arshyra efter höjning
10060750	Vittangigatan 10	1	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	439 965	12 940	40 224	41 028
10060751	Vittangigatan 10	1	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	330 801	14 383	30 984	31 604
10060752	Vittangigatan 10	1	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	711 222	12 262	62 244	63 489
10060753	Vittangigatan 10	1	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	711 222	12 262	62 700	63 954
10060754	Vittangigatan 10	1	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	711 222	12 262	62 556	63 807
10060755	Vittangigatan 10	1	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	439 965	12 940	41 472	42 301
10060756	Vittangigatan 10	1	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	330 801	14 383	30 672	31 285
10060757	Vittangigatan 10	1	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	711 222	12 262	58 716	59 890
10060758	Vittangigatan 10	2	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	714 530	12 319	58 728	59 903
10060759	Vittangigatan 10	2	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	714 530	12 319	63 420	64 688
10060760	Vittangigatan 10	2	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	443 273	13 037	42 996	43 856
10060761	Vittangigatan 10	2	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	334 109	14 526	30 204	30 808
10060762	Vittangigatan 10	2	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	714 530	12 319	63 276	64 542
10060763	Vittangigatan 10	3	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	717 838	12 377	59 280	60 466
10060764	Vittangigatan 10	3	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	717 838	12 377	63 276	64 542
10060765	Vittangigatan 10	3	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	446 581	13 135	41 892	42 730
10060767	Vittangigatan 10	3	3 Rok	81	44 960	555	3 747	0,01308	979 170	12 089	78 804	80 380
10060768	Vittangigatan 10	4	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	754 226	13 004	62 736	63 991
10060769	Vittangigatan 10	4	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	754 226	13 004	63 588	64 860
10060770	Vittangigatan 10	4	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	482 969	14 205	39 732	40 527
10060771	Vittangigatan 10	4	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	373 805	16 252	31 272	31 897
10060772	Vittangigatan 10	4	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	754 226	13 004	58 920	60 098
10060773	Vittangigatan 10	5	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	757 534	13 061	62 880	64 138
10060774	Vittangigatan 10	5	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	757 534	13 061	59 244	60 429
10060775	Vittangigatan 10	5	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	486 277	14 302	41 352	42 179
10060776	Vittangigatan 10	5	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	377 113	16 396	30 924	31 542
10060777	Vittangigatan 10	5	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	757 534	13 061	58 104	59 266
10060778	Vittangigatan 10	6	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	760 842	13 118	61 032	62 253
10060779	Vittangigatan 10	6	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	760 842	13 118	58 248	59 413
10060780	Vittangigatan 10	6	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	489 585	14 400	40 668	41 481
10060782	Vittangigatan 10	6	3 Rok	81	44 960	555	3 747	0,01308	1 022 175	12 619	78 804	80 380
10060783	Vittangigatan 10	7	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	797 230	13 745	59 316	60 502

AR

H. Lägenhetsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Lgh.nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Årsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats	Insats (kr/kvm)	Arshyra idag	Arshyra efter höjning
10060784	Vittangigatan 10	7	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	797 230	13 745	62 220	63 464
10060785	Vittangigatan 10	7	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	525 973	15 470	41 052	41 873
10060787	Vittangigatan 10	7	3 Rok	81	44 960	555	3 747	0,01308	1 058 563	13 069	81 804	83 440
10060788	Vittangigatan 10	8	5 Rok	111	62 990	567	5 249	0,01832	1 384 401	12 472	99 360	101 347
10060789	Vittangigatan 10	8	5 Rok	111	62 990	567	5 249	0,01832	1 384 401	12 472	96 720	98 654
10060790	Vittangigatan 10	8	1 Rok	58	31 303	540	2 609	0,00911	767 458	13 232	58 956	60 135
10060791	Vittangigatan 10	8	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	800 538	13 802	59 028	60 209
10060792	Vittangigatan 16	1	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	439 965	12 940	39 468	40 257
10060794	Vittangigatan 16	1	3 Rok	81	44 960	555	3 747	0,01308	972 554	12 007	74 736	76 231
10060795	Vittangigatan 16	1	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	711 222	12 262	58 116	59 278
10060796	Vittangigatan 16	1	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	711 222	12 262	62 820	64 076
10060797	Vittangigatan 16	1	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	439 965	12 940	40 020	40 820
10060798	Vittangigatan 16	1	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	330 801	14 383	30 132	30 735
10060799	Vittangigatan 16	1	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	711 222	12 262	59 088	60 270
10060800	Vittangigatan 16	2	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	714 530	12 319	60 276	61 482
10060801	Vittangigatan 16	2	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	714 530	12 319	62 724	63 978
10060802	Vittangigatan 16	2	2 Rok	57	32 377	568	2 698	0,00942	704 606	12 362	57 864	59 021
10060804	Vittangigatan 16	2	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	714 530	12 319	61 260	62 485
10060805	Vittangigatan 16	3	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	717 838	12 377	58 956	60 135
10060806	Vittangigatan 16	3	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	717 838	12 377	69 612	71 004
10060807	Vittangigatan 16	3	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	446 581	13 135	40 488	41 298
10060808	Vittangigatan 16	3	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	337 417	14 670	30 432	31 041
10060809	Vittangigatan 16	3	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	717 838	12 377	62 052	63 293
10060810	Vittangigatan 16	4	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	754 226	13 004	61 908	63 146
10060811	Vittangigatan 16	4	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	754 226	13 004	58 848	60 025
10060812	Vittangigatan 16	4	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	482 969	14 205	41 844	42 681
10060814	Vittangigatan 16	4	3 Rok	81	44 960	555	3 747	0,01308	1 015 559	12 538	73 800	75 276
10060815	Vittangigatan 16	5	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	757 534	13 061	62 448	63 697
10060816	Vittangigatan 16	5	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	757 534	13 061	59 484	60 674
10060817	Vittangigatan 16	5	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	486 277	14 302	42 276	43 122
10060818	Vittangigatan 16	5	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	377 113	16 396	30 384	30 992
10060819	Vittangigatan 16	5	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	757 534	13 061	62 976	64 236



H. Lägenhetsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Lgh nr	Adress	Plan	Antal rum	Area	Årsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats	Insats (kr/kvm)	Arshyra idag	Arshyra efter höjning
10060820	Vittangigatan 16	6	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	760 842	13 118	58 176	59 340
10060821	Vittangigatan 16	6	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	760 842	13 118	58 860	60 037
10060822	Vittangigatan 16	6	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	489 585	14 400	41 808	42 644
10060823	Vittangigatan 16	6	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	380 421	16 540	30 552	31 163
10060824	Vittangigatan 16	6	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	760 842	13 118	60 876	62 094
10060825	Vittangigatan 16	7	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	797 230	13 745	60 576	61 788
10060826	Vittangigatan 16	7	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	797 230	13 745	63 720	64 994
10060827	Vittangigatan 16	7	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	525 973	15 470	39 912	40 710
10060828	Vittangigatan 16	7	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	416 809	18 122	30 576	31 188
10060829	Vittangigatan 16	7	5 Rok	111	62 990	567	5 249	0,01832	1 381 093	12 442	117 084	119 426
10060830	Vittangigatan 16	8	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	800 538	13 802	64 188	65 472
10060831	Vittangigatan 16	8	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	800 538	13 802	63 264	64 529
10060832	Vittangigatan 16	8	1 Rok	58	31 303	540	2 609	0,00911	767 458	13 232	61 380	62 608
10070833	Vittangigatan 20	0	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	436 657	12 843	40 848	41 665
10070834	Vittangigatan 20	0	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	327 493	14 239	30 972	31 591
10070835	Vittangigatan 20	0	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	707 914	12 205	58 440	59 609
10070836	Vittangigatan 20	1	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	711 222	12 262	59 520	60 710
10070837	Vittangigatan 20	1	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	711 222	12 262	59 964	61 163
10070838	Vittangigatan 20	1	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	439 965	12 940	40 788	41 604
10070840	Vittangigatan 20	1	3 Rok	81	44 960	555	3 747	0,01308	972 554	12 007	78 216	79 780
10070841	Vittangigatan 20	2	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	714 530	12 319	59 136	60 319
10070842	Vittangigatan 20	2	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	714 530	12 319	59 136	60 319
10070843	Vittangigatan 20	2	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	443 273	13 037	39 408	40 196
10070844	Vittangigatan 20	2	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	334 109	14 526	31 800	32 436
10070845	Vittangigatan 20	2	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	714 530	12 319	61 848	63 085
10070846	Vittangigatan 20	3	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	717 838	12 377	59 712	60 906
10070847	Vittangigatan 20	3	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	717 838	12 377	60 768	61 983
10070848	Vittangigatan 20	3	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	446 581	13 135	39 564	40 355
10070850	Vittangigatan 20	3	3 Rok	81	44 960	555	3 747	0,01308	979 170	12 089	74 544	76 035
10070851	Vittangigatan 20	4	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	754 226	13 004	60 756	61 971
10070852	Vittangigatan 20	4	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	754 226	13 004	61 008	62 228
10070853	Vittangigatan 20	4	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	482 969	14 205	41 604	42 436

H. Lägenhetsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Lgh nr.	Adress	Plan	Antal rum	Area	Årsavg.	Avg (kr/kvm/år)	Månads avg.	Andelstal	Insats	Insats (kr/kvm)	Arshyra idag	Arshyra efter höjning
10070854	Vittangigatan 20	4	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	373 805	16 252	31 272	31 897
10070855	Vittangigatan 20	4	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	754 226	13 004	61 284	62 510
10070856	Vittangigatan 20	5	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	757 534	13 061	60 168	61 371
10070857	Vittangigatan 20	5	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	757 534	13 061	58 728	59 903
10070858	Vittangigatan 20	5	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	486 277	14 302	42 684	43 538
10070859	Vittangigatan 20	5	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	377 113	16 396	31 848	32 485
10070860	Vittangigatan 20	5	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	757 534	13 061	59 208	60 392
10070861	Vittangigatan 20	6	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	760 842	13 118	63 480	64 750
10070862	Vittangigatan 20	6	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	760 842	13 118	61 908	63 146
10070863	Vittangigatan 20	6	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	489 585	14 400	41 184	42 008
10070864	Vittangigatan 20	6	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	380 421	16 540	31 092	31 714
10070865	Vittangigatan 20	6	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	760 842	13 118	61 704	62 938
10070866	Vittangigatan 20	7	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	797 230	13 745	62 640	63 893
10070867	Vittangigatan 20	7	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	797 230	13 745	60 948	62 167
10070868	Vittangigatan 20	7	1 Rok	34	20 255	596	1 688	0,00589	525 973	15 470	43 512	44 382
10070869	Vittangigatan 20	7	1 Rok	23	15 191	660	1 266	0,00442	416 809	18 122	30 576	31 188
10070870	Vittangigatan 20	7	5 Rok	111	62 990	567	5 249	0,01832	1 381 093	12 442	104 472	106 561
10070871	Vittangigatan 20	8	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	800 538	13 802	58 884	60 062
10070872	Vittangigatan 20	8	2 Rok	58	32 837	566	2 736	0,00955	800 538	13 802	61 944	63 183
10070873	Vittangigatan 20	8	1 Rok	58	31 303	540	2 609	0,00911	767 458	13 232	58 860	60 037
0				5988	3 437 801			1,00000	78 442 800		6 414 816	6 543 112

I. Lokalförteckning

Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3

Fastighet	Lokal	Innehavare	Adress	Ändamål	Yta	Årshyra lokal	Index tillägg	Total hyra
	Kontor	Meijer Signe	Vittangigatan 20		58	59 914		
	Butik	Ignis Begrav.by	Vittangigatan 10		58	92 220		
	Lager	Knut Olof Lyham	Vittangigatan 16		5	1 740		
	3 g mast	HI 3g Access A	Vittangigatan 20		0	55 450		
Total summa					121	209324	0	209 324

Intyg

Undertecknade, som för ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Ritlaget 3, org. nr 769619-4575 får härmed ge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreingsbevis, teknisk besiktningsutlåtande, hyreslista samt ett utdrag från lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

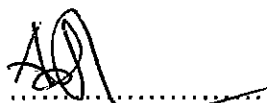
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningsprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov.

Den genomsnittliga räntan för föreningens lån är beräknad till 3,75 %. Denna kommer att förändras med det allmänna ränteläget. För att ge en uppfattning om hur årsavgiften kan påverkas av detta hänvisas till känslighetsanalysen i den ekonomiska planen.


Vi erinrar om styrelsens skyldighet att 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 samt att däri gjorda antaganden framstår hållbara.

Stockholm 2010-01-04



Anders Fredriksson



Ole Lien

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

K. Ekonomisk prognos

Prognosen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 70%

Ar	1	2	3	4	5	6	11	Årlig uppräknig
Intäkter								
Årsavgifter bostäder	2 406 460	2 454 590	2 503 681	2 553 755	2 604 830	2 656 927	2 933 462	2,0%
Årshyror bostäder	1 962 934	2 002 192	2 042 236	2 083 081	2 124 743	2 167 237	2 392 805	2,0%
Årshyror lokaler	209 324	213 510	217 781	222 136	226 579	231 111	255 165	2,0%
Hyror P-platser	0	0	0	0	0	0	0	2,0%
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	2,0%
Summa intäkter	4 578 718	4 670 292	4 763 698	4 858 972	4 956 152	5 055 275	5 581 432	
Kostnader								
Räntekostnader**	1 657 249	1 657 249	1 657 249	1 657 249	1 657 249	1 657 249	1 657 249	
Amorteringar*	0	0	0	0	0	0	0	
Avsättning till underhåll*	458 175	467 339	476 685	486 219	495 943	505 862	558 513	2,0%
Driftskostnader	1 966 552	2 005 883	2 046 001	2 086 921	2 128 659	2 171 232	2 397 216	2,0%
Fastighetsskatt	156 742	159 877	163 074	166 336	169 663	173 056	191 068	2,0%
Tomträttsavgäld	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000	340 000	
Summa kostnader	4 578 718	4 630 347	4 683 009	4 736 725	4 791 514	4 847 399	5 144 045	
Betalnetto	0	39 945	80 689	122 248	164 638	207 875	437 386	
SUMMA	4 578 718	4 670 292	4 763 698	4 858 972	4 956 152	5 055 275	5 581 432	
Akkumulerat betalnetto	0	39 945	120 634	242 881	407 519	615 394	2 334 216	

* Amorteringar av föreningens lån beräknas ske i takt med att kvarvarande hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt.

Summan av årets amorteringar och avsättning till underhåll motsvarar årets planerade avskrivningar.

** Totala räntekostnader för den antagna snitträntan på 3,75%

Prognosen bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

Förändringar av dessa kan påverka utfallet av prognosen.

W

L. Känslighetsanalys I

I känslighetsanalys I anges hur årsavgifterna påverkas av ändrade ränte- respektive inflationsnivåer än den som antagits i den ekonomiska prognosen, utan att betalnetto uppkommer.

År	1	2	3	4	5	6	11
	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år	Årsavgift kr/kvm/år
Enligt ekonomisk prognos	574	586	597	609	621	634	700
<hr/>							
Antagen inflationsnivå och							
1. Dagens räntenivå + 1%	680	682	683	686	688	690	701
2. Dagens räntenivå + 2%	785	787	789	791	793	795	806
<hr/>							
Antagen räntenivå och							
1. Dagens inflationsnivå +1%	574	578	582	586	590	594	616
2. Dagens inflationsnivå +2%	574	580	585	591	597	604	639

Genomsnittliga årsavgifter för bostäderna i kr/kvm vid en anslutningsgrad på 70%

Känslighetsanalys II

I Känslighetsanalys II anges hur föreningens skulder respektive kostnader för år 1 förändras vid olika anslutningsgrader.

Anslutningsgrad 100% betyder att samtliga lägenheter ombildas, 90% betyder att 90% av föreningens totala lägenhetsarea ombildas till bostadsrätt, osv.

Uteblivna insatser antas lånefinansiera med den antagna snittränta på 3,75%

Ekonomiska planen är beräknad utifrån en anslutningsgrad på 70%

Anslutningsgrad	Skuld år 1	Skuldsättning	Ränte- kostnader	Kostnads- förändring	Avgiftsförändring
100%	20 660 470	21%	774 768	49 112	2,0%
95%	24 582 610	25%	921 848	40 927	1,7%
90%	28 504 750	29%	1 068 928	32 741	1,4%
85%	32 426 890	33%	1 216 008	24 556	1,0%
80%	36 349 030	37%	1 363 089	16 371	0,7%
75%	40 271 170	41%	1 510 169	8 185	0,3%
70%	44 193 310	45%	1 657 249	0	
65%	48 115 450	49%	1 804 329	-8 185	-0,3%
60%	52 037 590	53%	1 951 410	-16 371	-0,7%
55%	55 959 730	56%	2 098 490	-24 556	-1,0%
50%	59 881 870	60%	2 245 570	-32 741	-1,4%