

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

ZINKEN

716422-1926

Registrerades av Bolagsverket 2008-07-08

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR.....	3
2.	BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3.	FÖRSÄKRING	6
4.	TAXERINGSVÄRDE.....	6
5.	FÖRVÄRVSKOSTNADER	6
6.	FINANSIERINGSPLAN	6
7.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	7
7.1	Kapitalkostnader.....	7
7.2	Driftskostnader	7
7.3	Fastighetsskatt	8
7.4	Fondavsättningar och avskrivningar	8
8.	BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER.....	8
8.1	Årsavgifter	8
8.2	Hyror	8
9.	TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS: LÄGENHETSAREA, ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgifter OCH HYROR	9
10.	UNDERHÅLLSPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR	19
11.	SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTT SINNEHAVARENS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE	20
12.	EKONOMISK PROGNOSE/KÄNSLIGHETSANALYS	21

Bilagor: Intyg, FDS-utdrag, Besiktningsprotokoll

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Zinken /716422-1926/, som registrerats hos Bolagsverket 1993-04-22, har enligt stadgarna antagna 1993-02-18 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. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc. och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckningar: Krukomakaren 4, 7, 8, 12, 13, 14 och 15

Adresser: Krukmakargatan 45-49, 54-60, 71-73
Zinkens väg 25-71 (ojämna nummer)

Kommun: Stockholm

Ägandeform: Äganderätt

Areal: 16 790 m²

Vatten/avlopp: Anslutet till kommunens nät

Byggnader: 13 st huskroppar med 5-6 våningar samt ett eller två källarplan

Byggnadsår: 1988-89

Areor:	Bostäder	24 740 m ²
	Lokaler	1 590 m ²
	Garage	2 044 m ²
	Totalt	28 374 m ²

Antal lägenheter: 318 st varav 7 st 1:or, 138 st 2:or, 81 st 3:or, 73 st 4:or och 19 st 5:or

Standard: Modern

Källare/suterräng: Förråd, driftsutrymmen, lägenheter, lokaler

Entréplan: Bostadsentréer, bostäder, lokaler, tvättstugor

Övr våningsplan: Bostäder

Vind:	Bostäder, driftsutrymmen
Undergrund:	Berg
Grundläggning:	Källare, grundmurar av betong mot berg
Mark, tomt:	Plattsatta ytor, planeringar/träd, gräsmatta, naturmark, lekplatser m.m. Terrassbjälklag över garagen.
Stomme:	Bärande väggar av armerad betong.
Bjälklag:	Armerad betong.
Yttertak:	Betongtakpannor. Takstegar, takrasskydd m.m. i erforderlig omfattning.
Fasad:	I huvudsak puts. Natursten i vissa bottenvåningar.
Balkonger:	Balkongplattor av betong. Smidesräcken.
Loftgångar:	Plattor av betong. Smidesräcken.
Terrassbjälklag:	Terrassbjälklag över garage samt en lokal. I begränsad omfattning terrassbjälklag vid några uteplatser till lägenheter.
Fönster:	3-glasfönster med innerbåge av trä, ytterbåge av trä utvändigt aluminiumbeklädda.
Entréer:	Klinkermosaikgolv, målade putsade väggar, akustikplattor i tak.
Trapphus:	Mosaikbetong på golv. Målade väggar, undertak. Smideshandledare, smidesräcken.
Entrépartier:	Partier av stål med glasinslag. Kodlås.
Övriga dörrar:	Lgh-dörrar av s.k. säkerhetstyp.
Inv. väggar:	Målade
Inv. tak:	Målade
Golv:	Parkett i vardagsrum Linoleum i övriga rum Ytbehandlad betong i källare
Köksinredning:	Diskbänk, elspis, kyl- och frys, DM i vissa. Snickerier från byggnadsåret, Vitvaror/utrustning av blandad ålder.

Badrum:	Plastmatta på golv, kakel på vägg, målade tak, fristående badkar/duschkörna, wc-stol, tvättställ. Sanitetsporslin och sanitetsarmaturer från byggnadsåret. VVC-handdukstork.
Tvättstugor 5 st:	25 TM (varav 5 stora), 10 TT, 10 TS, 5 Manglar, tvättbänkar. Mosaikbetong på golv, målade väggar och tak. Genomgående bedömt god ventilation. WC:ar i anslutning till respektive tvättstuga.
Sophantering:	Sopnedkast för hushållssopor anslutet till sopsuganläggning. Grovsoprum finns på några platser.
Värmeproduktion:	Anslutet till fjärrvärme. Fjärrvärmeundercentral finns belägen på Krukmakargatan 56. Kulvertsystem till övriga huskroppar. Frånluftsvärmepump med förvärmning av varmvatten samt ackumulatortankar i funktion från Krukmakargatan 54-60. Övriga system är lockade.
Värmedistribution:	Vattenradiatorer.
VA-installationer:	Avlopp i gjutjärn. Tappvattenanläggning av koppar.
Ventilation:	Lägenheter: Mekanisk frånluft. Tilluft via springventiler i fönster. Garage och lokaler: Mekanisk till- och frånluft med värmeväxling.
Elinstallationer:	Samtliga installationer från nybyggnadsåret i gott skick.
Hissar:	14 st linhissar, 13 personer, 1 000 kg. Besiktigade och godkända till april 2008.
OVK-status:	Godkänd OVK finns enligt uppgift avseende samtliga system. För bostäderna gäller godkännandena till 2010 och för daghem och dagcenter gäller godkännandena till 2008.
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.
Skyddsrum:	Inom fastigheterna finns 4 st skyddsrum. Särskild sakkunnighetsbesiktning av dessa bör utföras före ett eventuellt förvärv, såvida detta inte nyligen utförts.

I övrigt se besiktningsprotokollet.

3. FÖRSÄKRING

Fastigheten är till fullvärde försäkrad och föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet huvudsakligen bostäder, typkod 320.

Taxeringsvärde för 2007:

Bostäder	413 800 000
Lokaler	25 543 000
Taxeringsvärde	439 343 000

5. FÖRVÄRVSKOSTNADER

Köpeskilling fastighet	750 000 000
Lagfart	11 250 825
Reparationsfond	3 300 000
Stämpelavgift pantbrev	5 114 552
Ombildningskostnad	2 000 000
Summa slutlig anskaffningskostnad	771 665 377

6. FINANSIERINGSPLAN

Föreningslån	165 000 000
Lån för täckande av insatsbortfall ¹	90 999 807
Insatser (85% anslutning avseende bostadsytan)	515 665 570
Insatser (100% anslutning avseende bostadsytan)	(606 665 377)
Summa skulder och eget kapital	771 665 377

¹ Lån för täckande av insatsbortfall vid antagande om att 15% av bostadsytan kvarblir som hyresrätter. Lånets storlek fastställs vid tillträde av fastigheten. Varefter kvarvarande hyresgäster ansluter kommer lånet att amorteras ner.

7. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

7.1 Kapitalkostnader

Långivare	Belopp	Ränta	Bundenhet	Kapitalkostnad/år
Lån 1	55 000 000	5,00%	rörligt	2 750 000
Lån 2	70 000 000	5,00%	3 år	3 500 000
Lån 3	40 000 000	5,00%	5 år	2 000 000
Lån 4*	90 999 807	4,75%	rörligt	4 322 491
Summa	255 999 807			12 572 491
Kapitalkostnad per år				12 572 491

7.2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och reparationer	1 000 000
Städning	350 000
Parskötsel	250 000
Vatten	300 000
El- och gas	800 000
Sophantering	400 000
Uppvärmning	2 700 000
Teknisk och administrativ förvaltning	400 000
Övriga driftkostnader	100 000
Försäkring	150 000
Com Hem	60 000
Stokab	100 000
Hiss	250 000
Summa driftskostnader	6 860 000

* Lån för täckande av insatsbortfall vid antagande om att 15% av bostadsytan kvarblir som hyresrätter. Lånets storlek fastställs vid tillträde av fastigheten. Varefter kvarvarande hyresgäster ansluter kommer lånet att amorteras ner.

7.3 Fastighetsskatt

Fastighetsskatt beräknas enligt följande:

Bostäder	1 200 kr x 318 lgh	381 600
Lokaler	1,0% x 25 543 000	255 430
Summa fastighetsskatt		637 030

7.4 Fondavsättning

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt underhållsplan
0,2% av fastighetens taxeringsvärde.

878 686

Summa fondavsättning	878 686
-----------------------------	----------------

TOTALA KOSTNADER	20 948 207
-------------------------	-------------------

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

8.1 Årsavgifter

Bostadsrätter	14 042 590
(Årsavgifter vid 100% anslutning avseende bostadsytan)	(16 520 694)

8.2 Hyror

Bostäder	3 670 589
Lokaler	3 026 348
P-platser, 47 st	208 680

SUMMA INTÄKTER	20 948 207
-----------------------	-------------------

9. **TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING I VILKEN REDOVISAS:
BOSTADSAREA, ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER OCH HYROR**

Kontrakt	Våning	RoK	AREA	Insats	Andelstal % årsavgift	Årsavgift
Zinkens väg 27						
160-0002-5	1	3	78	1 796 377	0,2997%	49 514
160-0003-2	2	4	95	2 326 548	0,3689%	60 941
160-0004-3	1	3	73	1 769 710	0,3071%	50 730
160-0005-5	1	2	63	1 527 284	0,2650%	43 781
160-0006-4	1	2	66	1 600 012	0,2776%	45 866
160-0008-3	2	4	102	2 497 978	0,3961%	65 431
160-0009-2	2	3	74	1 812 259	0,3113%	51 425
160-0010-2	2	4	93	2 277 568	0,3611%	59 658
160-0011-6	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0012-1	2	2	66	1 616 339	0,2776%	45 866
160-0013-4	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0014-2	3	4	102	2 523 210	0,3961%	65 431
160-0015-3	3	3	74	1 830 564	0,3113%	51 425
160-0016-2	3	4	93	2 300 574	0,3611%	59 658
160-0017-4	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0018-3	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0019-5	3	2	66	1 632 666	0,2776%	45 866
160-0020-1	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0021-3	4	3	80	1 998 778	0,3236%	53 457
160-0022-1	4	3	74	1 848 870	0,3113%	51 425
160-0023-1	4	3	71	1 773 916	0,2987%	49 341
160-0024-1	4,5	5	109	2 736 817	0,4056%	67 008
160-0025-1	5	3	80	2 018 568	0,3236%	53 457
160-0026-1	5,5	4	111	2 814 493	0,4130%	68 237
160-0027-3	5	3	71	1 791 479	0,2987%	49 341
Zinkens väg 29						
160-0028-2	3	3	90	2 226 362	0,3640%	60 139
Zinkens väg 31						
160-0029-2	3	5	123	3 042 695	0,4378%	72 327
Zinkens väg 33						
160-0030-2	3	5	123	3 042 695	0,4378%	72 327
Zinkens väg 35						
160-0031-2	3	4	106	2 622 160	0,3944%	65 164

Kontrakt	Våning	RoK	AREA	Insats	Andelstal % Årsavgift	Årsavgift
Zinkens väg 37						
160-0032-5	0	1	45	1 079 786	0,1966%	32 475
160-0033-1	1,5	2	63	1 535 077	0,2650%	43 781
160-0034-1	1	2	66	1 600 012	0,2776%	45 866
160-0035-4	1	2	63	1 527 284	0,2650%	43 781
160-0036-3	1	3	73	1 769 710	0,3071%	50 730
160-0037-1	2	4	95	2 326 548	0,3689%	60 941
160-0038-1	0	2	68	1 631 676	0,2860%	47 256
160-0041-2	0	4	102	2 447 514	0,3961%	65 431
160-0039-1	0,5	3	80	1 929 514	0,3236%	53 457
160-0040-5	0	3	78	1 871 628	0,3155%	52 120
160-0042-2	1	4	102	2 472 746	0,3961%	65 431
160-0043-2	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0044-2	2	2	66	1 616 339	0,2776%	45 866
160-0045-1	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0046-2	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0047-2	3	2	66	1 632 666	0,2776%	45 866
160-0048-2	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0049-2	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0050-1	3	4	93	2 300 574	0,3611%	59 658
160-0051-2	3	3	74	1 830 564	0,3113%	51 425
160-0052-1	3	4	102	2 523 210	0,3961%	65 431
160-0053-2	4,5	5	113	2 837 251	0,4205%	69 467
160-0054-1	4	3	71	1 773 916	0,2987%	49 341
160-0055-1	4	3	74	1 848 870	0,3113%	51 425
160-0056-3	4	3	80	1 998 778	0,3236%	53 457
160-0057-1	5	3	71	1 791 479	0,2987%	49 341
160-0058-1	5,5	4	111	2 814 493	0,4130%	68 237
160-0059-3	5	3	80	2 018 568	0,3236%	53 457
Zinkens väg 39						
160-0060-1	3	5	114	2 820 059	0,4242%	70 082
Zinkens väg 41						
160-0061-1	3	5	114	2 820 059	0,4242%	70 082

Kontrakt	Våning	RoK	AREA	Insats	Andelstal % Årsavgift	Årsavgift
Zinkens väg 43						
160-0062-2	0	1	45	1 079 786	0,1966%	32 475
160-0063-1	0	3	85	2 039 595	0,3438%	56 798
160-0066-2	3	4	112	2 770 584	0,4168%	68 852
160-0067-3	1	3	73	1 769 710	0,3071%	50 730
160-0068-1	1	2	63	1 527 284	0,2650%	43 781
160-0069-3	2	2	66	1 616 339	0,2776%	45 866
160-0070-1	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0064-4	0	2	63	1 511 700	0,2650%	43 781
160-0065-1	0,5	3	80	1 929 514	0,3236%	53 457
160-0071-2	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0072-2	3	2	66	1 632 666	0,2776%	45 866
160-0073-2	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0074-3	1	3	85	2 060 622	0,3438%	56 798
160-0075-3	2	3	85	2 081 649	0,3438%	56 798
160-0076-1	1	3	74	1 793 953	0,3113%	51 425
160-0077-3	1,5	4	93	2 266 066	0,3611%	59 658
160-0078-1	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0079-2	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0080-2	4	2	66	1 648 992	0,2776%	45 866
160-0081-3	4	2	63	1 574 038	0,2650%	43 781
160-0082-3	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0083-4	2	3	74	1 812 259	0,3113%	51 425
160-0084-3	2,5	3	71	1 747 571	0,2987%	49 341
160-0085-1	5,5	5	113	2 865 204	0,4205%	69 467
160-0086-1	4	2	63	1 574 038	0,2650%	43 781
160-0087-3	4	4	111	2 773 305	0,4130%	68 237
160-0088-1	3,5	3	71	1 765 134	0,2987%	49 341
Zinkens väg 45						
160-0089-1	3	4	106	2 622 160	0,3944%	65 164
Zinkens väg 47						
160-0090-3	3	3	89	2 201 625	0,3600%	59 471
Zinkens väg 49						
160-0091-4	3	3	89	2 201 625	0,3600%	59 471

Kontrakt	Våning	RoK	AREA	Insats	Andelstal % årsavgift	Årsavgift
Zinkens väg 51						
160-0092-1	3	4	106	2 622 160	0,3944%	65 164
Zinkens väg 53						
160-0093-3	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0094-2	1	2	66	1 600 012	0,2776%	45 866
160-0095-1	1	2	63	1 527 284	0,2650%	43 781
160-0096-2	0	3	73	1 751 652	0,3071%	50 730
160-0097-3	2	4	112	2 742 878	0,4168%	68 852
160-0098-2	0	2	68	1 631 676	0,2860%	47 256
160-0101-3	0	3	85	2 039 595	0,3438%	56 798
160-0099-1	0,5	3	80	1 929 514	0,3236%	53 457
160-0100-2	0	2	63	1 511 700	0,2650%	43 781
160-0102-5	1	3	85	2 060 622	0,3438%	56 798
160-0103-4	2,5	2	63	1 550 661	0,2650%	43 781
160-0104-1	2	2	66	1 616 339	0,2776%	45 866
160-0105-1	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0106-2	3,5	2	63	1 566 246	0,2650%	43 781
160-0107-3	3	2	66	1 632 666	0,2776%	45 866
160-0108-3	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0109-3	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0110-2	1,5	4	93	2 266 066	0,3611%	59 658
160-0111-1	1	3	74	1 793 953	0,3113%	51 425
160-0112-2	2	3	85	2 081 649	0,3438%	56 798
160-0113-1	4,5	5	113	2 837 251	0,4205%	69 467
160-0114-1	2,5	3	71	1 747 571	0,2987%	49 341
160-0115-3	2	3	74	1 812 259	0,3113%	51 425
160-0116-4	4	2	63	1 574 038	0,2650%	43 781
160-0117-3	3,5	3	71	1 765 134	0,2987%	49 341
160-0118-1	3,5	4	111	2 759 576	0,4130%	68 237
160-0119-6	4	2	63	1 574 038	0,2650%	43 781
Zinkens väg 55						
160-0120-2	3	5	114	2 820 059	0,4242%	70 082
Zinkens väg 57						
160-0121-4	3	5	114	2 820 059	0,4242%	70 082

Kontrakt	Våning	RoK	AREA	Insats	Andelstal % Årsavgift	Årsavgift
Zinkens väg 59						
160-0122-3	0	1	45	1 079 786	0,1966%	32 475
160-0123-4	0	3	85	2 039 595	0,3438%	56 798
160-0126-1	2	4	95	2 326 548	0,3689%	60 941
160-0127-4	1	3	73	1 769 710	0,3071%	50 730
160-0128-1	1	2	63	1 527 284	0,2650%	43 781
160-0129-4	1	2	66	1 600 012	0,2776%	45 866
160-0130-1	1,5	2	63	1 535 077	0,2650%	43 781
160-0124-2	0	2	63	1 511 700	0,2650%	43 781
160-0125-2	0,5	3	80	1 929 514	0,3236%	53 457
160-0131-3	1	2	63	1 527 284	0,2650%	43 781
160-0132-1	1	2	66	1 600 012	0,2776%	45 866
160-0133-4	1	2	63	1 527 284	0,2650%	43 781
160-0134-6	1	3	85	2 060 622	0,3438%	56 798
160-0135-3	2	3	85	2 081 649	0,3438%	56 798
160-0136-4	2	3	74	1 812 259	0,3113%	51 425
160-0137-2	2	4	93	2 277 568	0,3611%	59 658
160-0138-1	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0139-2	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0140-3	2	2	66	1 616 339	0,2776%	45 866
160-0141-2	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0142-1	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0143-1	3	3	74	1 830 564	0,3113%	51 425
160-0144-1	3	3	71	1 756 352	0,2987%	49 341
160-0145-3	3,5	5	109	2 709 854	0,4056%	67 008
160-0146-5	4	2	63	1 574 038	0,2650%	43 781
160-0147-2	4,5	4	111	2 787 034	0,4130%	68 237
160-0148-7	4	3	71	1 773 916	0,2987%	49 341
Zinkens väg 61						
160-0149-2	3	4	106	2 622 160	0,3944%	65 164
Zinkens väg 63						
160-0150-2	3	5	123	3 042 695	0,4378%	72 327
Zinkens väg 65						
160-0151-3	3	5	123	3 042 695	0,4378%	72 327
Zinkens väg 67						
160-0152-1	3	4	106	2 622 160	0,3944%	65 164

Kontrakt	Våning	RoK	AREA	Insats	Andelstal % Årsavgift	Årsavgift
Zinkens väg 69						
160-0153-3	0	1	45	1 079 786	0,1966%	32 475
160-0154-3	1,5	2	63	1 535 077	0,2650%	43 781
160-0155-4	1	2	66	1 600 012	0,2776%	45 866
160-0156-3	1	2	63	1 527 284	0,2650%	43 781
160-0157-2	1	3	73	1 769 710	0,3071%	50 730
160-0158-2	2	4	95	2 326 548	0,3689%	60 941
160-0159-3	0	2	68	1 631 676	0,2860%	47 256
160-0162-2	0	4	102	2 447 514	0,3961%	65 431
160-0160-2	0,5	3	80	1 929 514	0,3236%	53 457
160-0161-1	0	3	78	1 871 628	0,3155%	52 120
160-0163-1	1	4	102	2 472 746	0,3961%	65 431
160-0164-2	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0165-3	2	2	66	1 616 339	0,2776%	45 866
160-0166-2	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0167-2	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0168-2	3	2	66	1 632 666	0,2776%	45 866
160-0169-2	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0170-2	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0171-3	3	4	93	2 300 574	0,3611%	59 658
160-0172-3	3	3	74	1 830 564	0,3113%	51 425
160-0173-2	3	4	102	2 523 210	0,3961%	65 431
160-0174-2	4,5	5	113	2 837 251	0,4205%	69 467
160-0175-1	4	3	71	1 773 916	0,2987%	49 341
160-0176-3	4	3	74	1 848 870	0,3113%	51 425
160-0177-1	4	3	80	1 998 778	0,3236%	53 457
160-0178-3	5	3	71	1 791 479	0,2987%	49 341
160-0179-2	5,5	4	111	2 814 493	0,4130%	68 237
160-0180-3	5	3	80	2 018 568	0,3236%	53 457
Zinkens väg 71						
160-0181-3	3	5	114	2 820 059	0,4242%	70 082

Kontrakt	Våning	RoK	AREA	Insats	Andelstal % årsavgift	Årsavgift
Krukmakargatan 71						
160-0233-5	3	2	61	1 508 979	0,2467%	40 761
160-0234-3	3	2	66	1 551 032	0,2637%	43 573
160-0235-5	4	2	61	1 524 069	0,2467%	40 761
160-0236-3	2,5	4	92	2 264 458	0,3572%	59 016
160-0231-5	2	2	61	1 493 889	0,2467%	40 761
160-0232-5	2	2	66	1 535 522	0,2637%	43 573
160-0237-2	5	2	61	1 539 158	0,2467%	40 761
160-0238-2	3,5	4	92	2 287 216	0,3572%	59 016
160-0229-5	1	2	61	1 404 859	0,2344%	38 723
160-0230-3	1	2	66	1 520 012	0,2637%	43 573
Krukmakargatan 73						
160-0243-4	1,5	2	66	1 527 767	0,2637%	43 573
160-0244-3	2,5	4	92	2 264 458	0,3572%	59 016
160-0245-2	2,5	2	64	1 575 275	0,2692%	44 476
160-0241-6	2	2	66	1 535 522	0,2637%	43 573
160-0242-3	2	1	54	1 256 336	0,2075%	34 279
160-0246-1	3,5	4	92	2 287 216	0,3572%	59 016
160-0247-5	3,5	2	64	1 591 107	0,2692%	44 476
160-0248-4	2	3	80	1 861 239	0,3074%	50 784
160-0239-5	1	2	66	1 520 012	0,2637%	43 573
160-0240-5	0,5	1	54	1 237 301	0,2075%	34 279
160-0249-1	4,5	4	92	2 309 974	0,3572%	59 016
160-0250-6	4,5	2	64	1 606 939	0,2692%	44 476
160-0251-3	3	3	80	1 880 039	0,3074%	50 784
160-0252-2	5,5	5	117	2 966 627	0,4354%	71 926
160-0253-3	5,5	4	96	2 434 156	0,3728%	61 582
Krukmakargatan 54						
160-0254-1	0	3	80	1 919 619	0,3236%	53 457
160-0255-1	0	4	88	2 111 581	0,3559%	58 802
160-0256-2	0,5	4	88	2 122 465	0,3559%	58 802
160-0257-2	0	2	66	1 583 686	0,2776%	45 866
160-0258-1	0	2	66	1 583 686	0,2776%	45 866
160-0259-1	0,5	4	88	2 122 465	0,3559%	58 802
160-0260-1	1,5	4	88	2 144 234	0,3559%	58 802
160-0261-4	1	2	66	1 600 012	0,2776%	45 866
160-0262-3	1	2	66	1 600 012	0,2776%	45 866
160-0263-1	1,5	4	88	2 144 234	0,3559%	58 802
160-0264-2	2,5	4	88	2 166 003	0,3559%	58 802
160-0265-5	2	2	66	1 616 339	0,2776%	45 866
160-0266-2	2	2	66	1 616 339	0,2776%	45 866
160-0267-1	2,5	4	88	2 166 003	0,3559%	58 802
160-0268-2	3	2	66	1 632 666	0,2776%	45 866
160-0269-2	3	2	66	1 632 666	0,2776%	45 866
160-0270-1	4	3	82	2 048 748	0,3317%	54 793
160-0271-1	4	3	82	2 048 748	0,3317%	54 793

Kontrakt	Våning	RoK	AREA	Insats	Andelstal % Årsavgift	Årsavgift
Krukmakargatan 56						
160-0272-1	0	4	88	2 111 581	0,3559%	58 802
160-0273-3	0	2	68	1 631 676	0,2860%	47 256
160-0274-1	0,5	4	88	2 122 465	0,3559%	58 802
160-0275-3	0	2	66	1 583 686	0,2776%	45 866
160-0276-4	0	3	80	1 919 619	0,3236%	53 457
160-0277-1	1,5	4	88	2 144 234	0,3559%	58 802
160-0278-2	0,5	2	66	1 591 849	0,2776%	45 866
160-0279-2	0	2	66	1 583 686	0,2776%	45 866
160-0280-3	1	4	88	2 133 350	0,3559%	58 802
160-0281-2	2,5	4	88	2 166 003	0,3559%	58 802
160-0282-2	1,5	2	66	1 608 176	0,2776%	45 866
160-0283-3	0,5	2	66	1 591 849	0,2776%	45 866
160-0284-2	2	4	88	2 155 118	0,3559%	58 802
160-0285-4	2,5	2	66	1 624 502	0,2776%	45 866
160-0286-1	1,5	2	66	1 608 176	0,2776%	45 866
160-0287-2	3,5	3	82	2 038 606	0,3317%	54 793
160-0288-2	3	3	82	2 028 463	0,3317%	54 793
Krukmakargatan 58						
160-0289-1	0	2	68	1 631 676	0,2860%	47 256
160-0290-1	0	2	68	1 631 676	0,2860%	47 256
160-0291-1	0,5	3	80	1 929 514	0,3236%	53 457
160-0292-2	0,5	4	88	2 122 465	0,3559%	58 802
160-0293-3	1,5	4	88	2 144 234	0,3559%	58 802
160-0294-6	0	2	66	1 583 686	0,2776%	45 866
160-0295-5	0	2	66	1 583 686	0,2776%	45 866
160-0296-2	1,5	4	88	2 144 234	0,3559%	58 802
160-0297-2	2,5	4	88	2 166 003	0,3559%	58 802
160-0298-4	1	2	66	1 600 012	0,2776%	45 866
160-0299-3	1	2	66	1 600 012	0,2776%	45 866
160-0300-2	2,5	4	88	2 166 003	0,3559%	58 802
160-0301-1	2	2	66	1 616 339	0,2776%	45 866
160-0302-5	2	2	66	1 616 339	0,2776%	45 866
160-0303-1	3,5	3	82	2 038 606	0,3317%	54 793
160-0304-1	3,5	3	82	2 038 606	0,3317%	54 793

Kontrakt	Våning	RoK	AREA	Insats	Andelstal % årsavgift	Årsavgift
Krukmakargatan 60						
160-0305-2	0	2	68	1 631 676	0,2860%	47 256
160-0306-1	0	2	68	1 631 676	0,2860%	47 256
160-0307-2	0,5	4	88	2 122 465	0,3559%	58 802
160-0308-1	0,5	3	80	1 929 514	0,3236%	53 457
160-0309-3	1,5	4	88	2 144 234	0,3559%	58 802
160-0310-6	0	2	66	1 583 686	0,2776%	45 866
160-0311-3	0	2	66	1 583 686	0,2776%	45 866
160-0312-1	1,5	4	88	2 144 234	0,3559%	58 802
160-0313-2	2,5	4	88	2 166 003	0,3559%	58 802
160-0314-2	1	2	66	1 600 012	0,2776%	45 866
160-0315-2	1	2	66	1 600 012	0,2776%	45 866
160-0316-1	2,5	4	88	2 166 003	0,3559%	58 802
160-0317-5	2	2	66	1 616 339	0,2776%	45 866
160-0318-4	2	2	66	1 616 339	0,2776%	45 866
160-0319-3	3,5	3	82	2 038 606	0,3317%	54 793
160-0320-1	3,5	3	82	2 038 606	0,3317%	54 793
Krukmakargatan 45						
160-0182-1	1	4	88	2 133 350	0,3559%	58 802
160-0183-4	1	2	66	1 600 012	0,2776%	45 866
160-0184-1	1	2	66	1 600 012	0,2776%	45 866
160-0185-1	1	3	80	1 939 409	0,3236%	53 457
160-0186-4	2	4	88	2 155 118	0,3559%	58 802
160-0187-2	2	2	66	1 616 339	0,2776%	45 866
160-0188-3	2	2	66	1 616 339	0,2776%	45 866
160-0189-3	2	4	88	2 155 118	0,3559%	58 802
160-0190-2	3	4	88	2 176 887	0,3559%	58 802
160-0191-2	3	2	66	1 632 666	0,2776%	45 866
160-0192-2	3	2	66	1 632 666	0,2776%	45 866
160-0193-1	3	4	88	2 176 887	0,3559%	58 802
160-0194-1	4	4	88	2 198 656	0,3559%	58 802
160-0195-1	4	2	66	1 648 992	0,2776%	45 866
160-0196-3	4	2	66	1 648 992	0,2776%	45 866
160-0197-1	4	4	88	2 198 656	0,3559%	58 802
160-0198-2	5	2	66	1 665 319	0,2776%	45 866
160-0199-1	5	2	66	1 665 319	0,2776%	45 866
160-0200-1	6	3	82	2 089 317	0,3317%	54 793
160-0201-2	6	3	82	2 089 317	0,3317%	54 793

Kontrakt	Våning	RoK	AREA	Insats	Andelstal % Årsavgift	Årsavgift
Krukmakargatan 49						
160-0202-4	0	1	45	1 079 786	0,1966%	32 475
160-0203-3	0	2	67	1 607 681	0,2818%	46 561
160-0204-2	1,5	2	63	1 535 077	0,2650%	43 781
160-0205-1	1	2	66	1 600 012	0,2776%	45 866
160-0206-3	1	2	63	1 527 284	0,2650%	43 781
160-0207-2	1	3	73	1 769 710	0,3071%	50 730
160-0208-1	2	4	95	2 326 548	0,3689%	60 941
160-0209-3	1	4	102	2 472 746	0,3961%	65 431
160-0210-2	2,5	2	63	1 550 661	0,2650%	43 781
160-0211-5	2	2	66	1 616 339	0,2776%	45 866
160-0212-3	2	2	63	1 542 869	0,2650%	43 781
160-0213-3	3,5	2	63	1 566 246	0,2650%	43 781
160-0214-2	3	2	66	1 632 666	0,2776%	45 866
160-0215-5	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0216-1	3	2	63	1 558 453	0,2650%	43 781
160-0217-6	0	3	78	1 871 628	0,3155%	52 120
160-0218-1	2	4	102	2 497 978	0,3961%	65 431
160-0219-1	4,5	5	113	2 837 251	0,4205%	69 467
160-0220-2	1	3	71	1 721 225	0,2987%	49 341
160-0221-2	1,5	3	74	1 803 106	0,3113%	51 425
160-0222-3	3	3	80	1 978 988	0,3236%	53 457
160-0223-2	2	3	71	1 738 789	0,2987%	49 341
160-0224-1	2,5	4	111	2 732 117	0,4130%	68 237
160-0225-1	4	3	80	1 998 778	0,3236%	53 457
Krukmakargatan 49 A						
160-0226-3	2	5	123	3 012 268	0,4378%	72 327
Krukmakargatan 49 B						
160-0227-3	2	4	106	2 595 938	0,3944%	65 164
Krukmakargatan 49 C						
160-0228-1	2	5	114	2 791 858	0,4242%	70 082
				24 740 606 665 377	100,0000%	16 520 694

Lokaler

Kontrakt lokal	Lokalens adress	Anv.område	Area	Årshyra
160-9091-5	ZINKENS VÄG 27	Kontor	53	91 420
160-9092-1	ZINKENS VÄG 25	Förskola	410	695 760
160-9093-1	ZINKENS VÄG 27	Förskola	178	303 356
160-9094-2	ZINKENS VÄG 37	Lager	94	34 992
160-9095-2	ZINKENS VÄG 31	Garage	2 044	648 000
160-9097-1	KRUKMAKARGATAN 69	Nyttjande av tomtmark	0	8 296
160-9101-3	KRUKMAKARGATAN 47	Dagcenter	432	896 204
160-9201-1	KRUKMAKARGATAN 71	Hyresgästernas fritidsverksamhet	152	0
160-9202-6	KRUKMAKARGATAN 71	Kontor	26	38 780
160-9203-1	KRUKMAKARGATAN 73	Fritidslokal	50	0
160-9204-9	KRUKMAKARGATAN 73 BV	Kontor	64	135 812
160-9205-1	KRUKMAKARGATAN 71	Lager	3	1 464
160-9206-1		Lager	3	1 424
160-9301-3	KRUKMAKARGATAN 54 BV	Kontor	84	106 820
160-9302-1	KRUKMAKARGATAN 60	Lokal för städpersonal	31	0
160-9303-2	KRUKMAKARGATAN 58 VIN	Basradiostation med antenn	10	64 020
			1 590	3 026 348

10. UNDERHÅLLSPPLAN OCH UNDERHÅLLSBUDGET I ENLIGHET MED FÖRENINGENS STADGAR

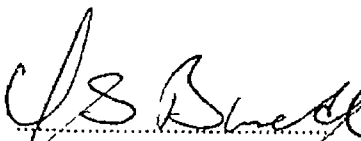
Den tekniska besiktningen utvisar att fastigheten generellt sett är i gott skick. Föreningen har beslutat att avsätta 3 300 000 kr till reparationsfond.

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSSINNEHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

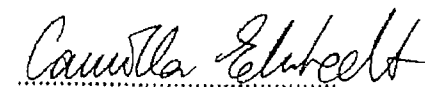
- A. Bostadsrättshavaren skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. 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 och avser totala kostnader.
- D. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bilaga. Kostnader härför avses att finansieras genom upptagande av lån i föreningen samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdstidpunkten.

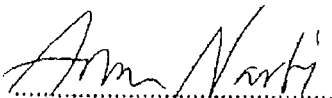
Stockholm den 2008-05-21

Brf Zinken:

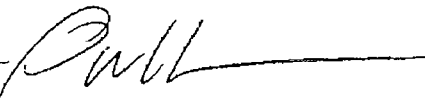

Jonas Buredal


Bengt Ekman


Camilla Ekstedt


Ana-Maria Hellström Narti


Jan Larsson


Patrik Lind


Robert Sennerdal

12. EKONOMISK PROGNOOS/KÄNSLIGHETSANALYS

Om räntan ökar med 0,1 %-enheter per år och 2% inflationstakt

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	5,00%	5,10%	5,20%	5,30%	5,40%	5,50%	5,60%	5,70%	5,80%	5,90%	6,00%
Ränta	12 572 491	12 828 491	13 084 490	13 340 490	13 596 490	13 852 490	14 108 490	14 364 489	14 620 489	14 876 489	15 132 489
Driftkostnader	6 860 000	6 997 200	7 137 144	7 279 887	7 425 485	7 573 994	7 725 474	7 879 984	8 037 583	8 198 335	8 362 302
Fastighetsskatt	637 030	649 771	662 766	676 021	689 542	703 333	717 399	731 747	746 382	761 310	776 536
Avsättning till yttre fond	878 686	896 260	914 185	932 469	951 118	970 140	989 543	1 009 334	1 029 521	1 050 111	1 071 113
Avskrivningar	0	0	0	878 686	896 260	914 185	932 469	951 118	970 140	989 543	1 009 334
Årsavgift bostäder	-3 670 589	-3 744 001	-3 818 881	-3 895 258	-3 973 163	-4 052 627	-4 133 679	-4 216 353	-4 300 680	-4 386 693	-4 474 427
Årshyror lokaler	-3 026 348	-3 096 875	-3 168 812	-3 242 189	-3 317 032	-3 393 373	-3 471 241	-3 550 665	-3 631 679	-3 714 312	-3 798 599
Intäkter p-platser	-208 680	-212 854	-217 111	-221 453	-225 882	-230 400	-235 008	-239 708	-244 502	-249 392	-254 380
Summa	14 042 590	14 317 992	14 593 782	15 748 653	16 042 816	16 337 743	16 633 448	16 929 946	17 227 255	17 525 391	17 824 368
Årsavgift (kr/kvm/år)	668	681	694	749	763	777	791	805	819	833	848

Om räntan ökar 0,2 %-enheter årligen, inflationen blir 3 %/år

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11
Räntesats	5,00%	5,20%	5,40%	5,60%	5,80%	6,00%	6,20%	6,40%	6,60%	6,80%	7,00%
Ränta	12 572 491	13 084 490	13 596 490	14 108 490	14 620 489	15 132 489	15 644 488	16 156 488	16 668 488	17 180 487	17 692 487
Driftkostnader	6 860 000	7 065 800	7 277 774	7 496 107	7 720 990	7 952 620	8 191 199	8 436 935	8 690 043	8 950 744	9 219 266
Fastighetsskatt	637 030	656 141	675 825	696 100	716 983	738 492	760 647	783 467	806 971	831 180	856 115
Avsättning till yttre fond	878 686	905 047	932 198	960 164	988 969	1 018 638	1 049 197	1 080 673	1 113 093	1 146 486	1 180 881
Avskrivningar	0	0	0	878 686	905 047	932 198	960 164	988 969	1 018 638	1 049 197	1 080 673
Årsavgift bostäder	-3 670 589	-3 780 706	-3 894 128	-4 010 951	-4 131 280	-4 255 218	-4 382 875	-4 514 361	-4 649 792	-4 789 286	-4 932 964
Årshyror lokaler	-3 026 348	-3 127 138	-3 230 953	-3 337 881	-3 448 018	-3 561 458	-3 678 302	-3 798 651	-3 922 610	-4 050 289	-4 181 797
Intäkter p-platser	-208 680	-214 940	-221 389	-228 030	-234 871	-241 917	-249 175	-256 650	-264 350	-272 280	-280 448
Summa	14 042 590	14 588 693	15 135 818	16 562 684	17 138 309	17 715 843	18 295 344	18 876 869	19 460 480	20 046 239	20 634 212
Årsavgift (kr/kvm/år)	668	694	720	788	815	842	870	898	925	953	981

INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Zinken*, org nr 716422-1926, i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar.

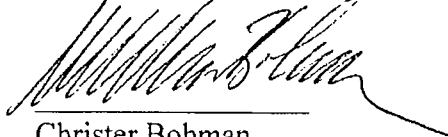
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder. Vi vill dock fästa uppmärksamheten på i de planen antagna räntekostnaderna som synes baseras på ränteläget tidigare i år. Föreningens upplåning planeras enligt uppgift delvis ske genom s k ränte-swap. Icke desto mindre är vi av den uppfattningen att ränteläget per dagen för intyget ligger inte oväsentligt över den i planen bedömda vilket kan komma att påverka årsavgiftsuttaget, i vart fall initialt.

Vid granskningen har följande handlingar varit tillgängliga;

Ekonomisk plan från 2008-05-21.
Statusbesiktning 2007-10-22 (ProjektledarHuset AB).
Driftkostnadsstatistik 2003-2006 (StockholmsHem).
Stadgar.
Registreringsbevis.
FDS-utdrag.

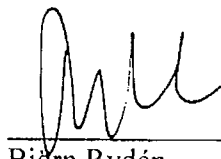
Stockholm 2008-05-27



Christer Bohman

Civ ing

Forum Fastighetsekonomi AB



Björn Rydén

Jur kand

Juseco HB

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