

**Ekonomisk plan**  
för  
***Bostadsrättsföreningen Slöjdläraren***

orgnr 769605-8101

upprättad den 2001-11-07

---

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Taxeringsvärde
4. Försäkring
5. Förvärvskostnader samt finansieringsplan
6. Beräkning av föreningens kostnader
7. Beräkning av föreningens intäkter
8. Tabell/lägenhetsförteckning
9. Särskilda förhållanden
10. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilaga : Teknisk besiktning

## 1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Slöjdläraren, Stockholm, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 2000-06-14 med organisationsnummer 769605-8101, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt 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 föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Patent- och registreringsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

## 2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

### Objekt

Fastighetsbeteckning:	Slöjdläraren 7
Adress:	Lidköpingsvägen 52
Stadsdel:	Hammarbyhöjden, Stockholm
Förening:	Brf Slöjdläraren
<b>Tomt</b>	Tomträtt
Tomtareal:	1.204 m <sup>2</sup>
Tomträtt:	Upplåtelse tid tom 2055-07-01 + 40 årsperioder Årlig avgäld 57.316 kr till och med 2005-06-30
Gällande planbestämmelser:	Detaljplan fastställd 1950-02-08 (aktbeteckning 0180-3711) Detaljplan fastställd 1995-02-23 (aktbeteckning 0180-91037)
Vatten/Avlopp:	Ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät
Läge:	Välbelägen inom Hammarbyhöjden med närhet till T-bana , butiker och kommunal service vid Finn Malmgrens plan.

## Byggnad

Byggnadsår:	1996
Typ:	Hyreshus av sten i 4 våningar med undervåning och källare under viss del av byggnaden.
Lägenhetsyta:	Bostäder 17 st                    1 186 kvm Fördelning                    7 st 2 rum och kök, badrum 9 st 3 rum och kök, badrum 1 st 4 rum och kök, badrum
Standard:	Modern
Källare:	El-central, lägenhetsförråd, värmecentral , hissmaskinrum, förråd för cyklar/barnvagnar mm.
Vind:	Nyttjas ej.
Grundläggning:	Betongplintar på rensat berg (enligt byggnadslovsansökan)
Stomme:	Betong
Ytterväggar:	Lättbetong
Bjälklag:	Betong
Bjälklag källare:	Betong
Yttertak:	Betongtakpannor
Takrännor:	Målad galvplåt
Stuprör:	Målad galvplåt
Fönsterbleck:	Målad galvplåt
Fasadbehandling, gata:	Puts
Fasadbehandling, gård:	Puts
Gårdsbeläggning:	Asfaltgångar/plattbeläggningar/gräsmattor/-buskar/planteringar samt finns lekplats, sittgrupp mm.
Fönster:	3-glasfönster/isolerglas
Balkonger:	Beläggning av betong, räcken av lättmetall.

Trapphus:	1 st med plan och stegbeläggningar av cementmosaik, målade väggar, handledare/räcken av stål, elportstängning/trapplyse.mm.
Portar/dörrar:	Entréportar i lättmetall, gårdsdörr i stål, källardörrar i stål, vindsdörr i stål, lägenhetsdörrar av säkerhetstyp.
Hissar:	1 st för 8 personer/630 kg (besiktigad i 2001-05, nästa besiktning före 2002-06)
Invändig väggbehandling:	Sedvanlig målningsbehandling
Invändig takbeläggning:	Sedvanlig målningsbehandling
Golvbeläggningar:	Parkett i vardagsrum Plastmatta i övriga utrymmen Betong i källare Landgångar av trä i vind
Köksinredningar:	Med rostfria diskbänkar, elspisar, kyl/frysenheter, skåp- och bänkinredning med målade luckor, köksfläkt. De besiktigade lägenheterna har modern utrustning från nybyggnadsåret 1995/96.
Badrum:	Golv; Keramiska plattor Väggar; Kakel till tak Inredning; Badkar, tvättställ, wc-stol, handdukshängare, plats för tvättmaskin Standard; Modern från byggnadsåret 1995/96
Tvättstuga:	Byggnaden saknar egen tvättstuga. En för området gemensam tvättstuga disponeras. (Tvättstugan besiktigades ej av oss).
Uppvärmning:	Genom varmvattenradiatorer med termostatventiler.
Värmecentral:	Undercentral för fjärrvärme med 2 st värmeväxlare, (Cetetherm), cirkulationspump, (Grundfos), automatik och reglerutrustning, (TA 9000 & TA 239 W), expansionskärl, (Pneumatex).
Ventilation:	Mekanisk frånluft
Installationer:	Vatten och avlopp, växelström, kabel-TV (UPC fd Stjärn-TV)
Sophantering:	Soprum med vagnar på hjul för hushållssopor samt finns plats för grovsopor och källsortering av tidningar/batterier mm i samma utrymme.

### 3. TAXERINGSVÄRDE

Typkod: 320: Taxeringsvärde år 2000

			Bostad
Mark	2 205 960	varav	2 205 960
Byggnad	8 432 000	varav	8 432 000
Summa	<u>10 637 960</u>		<u>10 637 960</u>

### 4. FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer fr o m tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

### 5. FÖRVÄRVSKOSTNADER SAMT FINANSIERINGSPLAN

#### *Förvärvskostnader*

Köpeskilling	17 500 000 kr
Lagfart 1,5%	264 500 kr
Pantbrev 2,0%	158 000 kr
Dispositionsfond	400 000 kr
Initialkostnader	300 000 kr
<u>Summa slutlig förvärvskostnad</u>	<u>18 622 500 kr</u>

#### *Finansieringsplan*

Långivare	Belopp	Ränta %	Ränta kr	Bindningstid
Belåning i kreditinstitut	7 774 500 kr	5,25 %	408 161 kr	

---

*Summa lån* 7 774 500 kr

---

Insats från medlemmar 10 848 000 kr

---

*Summa finansiering* 18 622 500 kr

---

Finansieringen är baserad på att 76 % av lägenheterna förvärvas såsom bostadsrätter.

## 6. BERÄKNING AV ÅRLIGA KOSTNADER

### **Driftkostnad**

Driftkostnader är uppskattade till 300 000 kr  
motsvarar 253 kr/kvm

### **Kapitalkostnad**

	<i>Belopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Räntekostn</i>	<i>Amortering*</i>
Kostnad för lån	7 774 500 kr	5,25 %	408 161 kr	

per tre år 1 224 483 kr, inga amorteringar under de kommande tre åren.

**Tomträttsavgäld** 57 000 kr

### **Avsättning fond**

Fond yttre underhåll 31 914 kr  
0,3%\*taxvärde

### **Skatt**

Fastighetsskatt , halv 0,35% tom 37 233 kr  
2007

---

<b>Summa totala kostnader</b>	<b>834 308 kr</b>
-------------------------------	-------------------

---

## 7. BERÄKNING AV ÅRLIGA INTÄKTER

Hysesintäkter, bostäder 293 484 kr

Årsavgifter från medlemmar 540 824 kr

---

<b>Summa totala intäkter</b>	<b>834 308 kr</b>
------------------------------	-------------------

---

Intäkterna baseras på att 24% av lägenheterna förblir hyresrätter. Ändras detta förhållande minskar hyresintäkterna men detta balanseras i stort av minskade räntekostnader då lån istället kan lösas.

\* Inga amorteringar kommer ske under de närmaste åren.

## 8. TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lghnr	Brf yta kvm	Insats	Årsavgift*	Årshyra
10033	74	858 491 kr	44 271 kr	76 284 kr
10034	87	924 299 kr	52 048 kr	77 424 kr
10035	60	719 107 kr	35 895 kr	64 632 kr
10036	74	876 351 kr	44 271 kr	76 284 kr
10037	87	1016 755 kr	52 048 kr	87 324 kr
10038	60	748 715 kr	35 895 kr	64 632 kr
10039	74	903 140 kr	44 271 kr	76 284 kr
10040	74	903 140 kr	44 271 kr	76 284 kr
10041	60	748 715 kr	35 895 kr	64 632 kr
10042	60	748 715 kr	35 895 kr	64 632 kr
10043	74	903 140 kr	45 271 kr	76 284 kr
10044	74	903 140 kr	45 271 kr	76 284 kr
10045	60	748 715 kr	35 895 kr	64 632 kr
10046	60	748 715 kr	35 895 kr	64 632 kr
10047	74	903 140 kr	44 271 kr	76 284 kr
10048	74	903 140 kr	44 271 kr	76 284 kr
10049	60	748 715 kr	35 895 kr	64 632 kr
Summa:	1 186	14 306 136 kr	711 529 kr	1 227 444 kr

\* Årsavgiften motsvarar föreningens kostnader och lån efter avdrag från intäkter. Därefter fördelas årsavgiften genom ett fördelningstal baserat på ytan.

**9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE**

- A. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift beräknad på ytan..
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. Det till tomträtten utgående räntebidraget med 191.000 kr år 2002 och 182.000 kr per år för därefter följande år har ej medräknats då årsavgifter har beräknats. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.
- D. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bifogat besiktningsutlåtande ca 250.000 kr. Kostnaden avses att finansieras genom medel avsatta i dispositionsfonden. Eventuellt överskott från försäljningen av de disponibla lägenheterna ( lgh nr 40, lgh nr 41 ) kan komma att användas för att betala av föreningens lån alternativt värdehöjande investeringar gällande byggnaden .
- E. Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- F. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2001--11-09

Sigrun Rapp  
Handläggare  
Kalle Johansson

Ulf  
Lena Warberg  
Kalle Johansson

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevitnas:

Veronica R Johansson  
Sigrun Rapp



## 10. INTYG

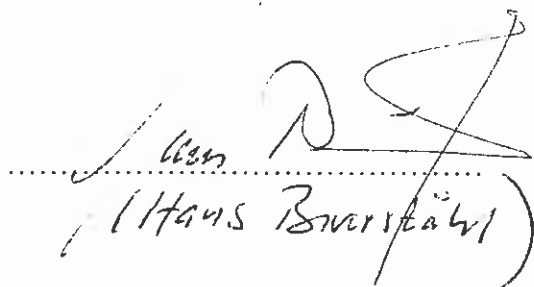
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Slöjdläraren org nr 769605-8101, får härmed avge följande intyg.

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

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. Vi har tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis samt ett fastighetsinformationsutdrag från Lantmäteriverket.

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

Stockholm 2001-11-12

  
Hans Boverfälv

  
Björn Isaksson

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