

EKONOMISK PLAN

För bostadsrättsföreningen
Karlsudde, org. nr 716422 - 0928
i Södertälje kommun.

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2.
 - 2.1 Beskrivning av fastigheten
 - 2.2 Beskrivning av lägenheterna
 - 2.3 Beskrivning av gemensamma anordningar mm
 - 2.4 Underhållsbehov
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Kostnader för förvärv av fastigheten mm, samt finansiering härav.
6. Beräkning av föreningens årliga intäkter
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Skatter
 - d) Fondavsättningar
8. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser
9. Tabell/lägenhetsbeskrivning, i vilken redovisas lägenhetsyta, andelstal, insatskapital / upplåtelseavgifter, årsavgifter samt hyresintäkter
10. Besiktningsprotokoll
11. Intyg enligt 3 kap 2 § Bostadsrättslagen

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Karlsudde, registrerad hos PRV 1992-12-14, har till ändamål att förvärva fastigheterna Oaxen 1:34 och Oaxen 1:35, i Södertäljekommun för att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid av de lägenheter som enligt avtal disponeras av föreningen. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningens stadgar är registrerade hos PRV 2002-05-17.

Förvärvet förutsätter att Södertälje kommun avstår från sin förköpsrätt.
Framställning om beslut i berört avseende skall omgående ingivas.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader mm är baserad på kända eller bedömda förhållanden vid tiden för planens upprättande i januari 2003.
Bostadsrättsföreningen avser att sköta såväl ekonomisk som teknisk förvaltning samt trappstädning i egen regi.

Bostadsrättsföreningen svarar mot 8 st bostadslägenheter. Samtliga beräknas upplåts med bostadsrätt. Detta beräknas ske under januari månad år 2003.

Om inte samtliga hyresgäster kommer att teckna bostadsrätt när upplåtelse är möjlig kommer dessa lägenheter inledningsvis att upplåtas med hyresrätt vilket kan påverka föreningens lånebehov samt månadsavgifter.

Föreningen förvärvar följande fastighet:

Fastighetsbeteckning:	Oaxen 1:34 och Oaxen 1:35
Belägenhet:	Södertälje kommun

2. BESKRIVNINGAR

2.1 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheternas markareal utgör 844 kvm, (Oaxen 1:34) resp. 892 kvm, (Oaxen 1:35)
På vardera fastigheten finns uppfört ett tvåvånings bostadshus med fyra lägenheter

Byggnadsår	Byggnaderna är uppförd 1989-1990
Grundläggning	Betongplatta + grundsula
Fasad	Fasaderna är av trä
Tak	Takkonstruktionen är av trä med täckning av betongtegel
Uppvärmning	Vattenburen el med elpanna i varje lägenhet.
Allmänna utrymmen	I källaren finns elcentral och lägenhetsförråd.

Beträffande fastighetens tekniska skick hänvisas till bifogad teknisk besiktning.

Servitut/ nyttjanderätt:	Saknas
-----------------------------	--------

Samfällighet:	Ansvarar för Vatten och avlopp, vägar och färja
---------------	---

2.2. BESKRIVNING AV LÄGENHETERNA.

8 bostäder med kök och badrum. Total yta 664 kvm

2.3. GEMENSAMMA ANORDNINGAR MM.

Ett trapphus i varje byggnad
Centralantenn för TV
Lägenhetsförråd

2.4. **UNDERHÅLLSBEHOV SAMT KOSTNADER**

Enligt teknisk besiktning utförd den 2002-05-02 är fastigheten i behov av mindre upprustning. Initialt avsätts 250 000 kronor till reparationsfond.

3. **FÖRSÄKRING**

Föreningens fastigheter kommer att vara försäkrad till fullvärde.

4. **TAXERINGSVÄRDE**

Fastigheternas totala taxeringsvärde för år 2003 är 3 194 000 kronor, alltsammans avser bostäder.

5. **KOSTNADER FÖR FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN mm.**

Köpeskilling	5 800 000
Lagfartskostnad och pantbrevsuttag	87 000
Avsättning till reparationsfond	250 000
Föreningens initialkostnader	50 000
Slutlig anskaffningskostnad	6 187 000

Under punkt 2 har underhållsbehovet behandlats. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Enligt punkt 7 nedan görs årligen avsättning till underhållsfond för framtida yttre reparationsbehov.

FINANSIERINGSPLAN

Bostadsrättsföreningen upptar lån	3 027 000
Medlemmarnas insatskapital	3 160 000
	6 187 000

6. **BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas av årsavgifter, efter avdrag för inkommande hyror.

Årsavgifter (enligt pkt 9 nedan)	352 350
Summa intäkter	352 350

7. **BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER**

Vid förvärvstillfället kommer BRF Karlsudde att belåna fastigheten till ett belopp om kronor 3 027 000.

a) **Kapitalkostnader**

Långivare	Belopp	Rta%	Amort	kap.kostn.
Hypotekslån	3 027 000	5,00 %	60 000	211 350
	3 027 000			211 350

Angivna kapitalkostnader är uppskattade per januari 2003 och beräknas gälla de närmaste tre åren.

b) **Driftskostnader**

Samfällighetsavgift	35 000
Gemensam el	10 000
Sophämtning	10 000
Försäkring	10 000
Ekonomisk förvaltning	20 000
Teknisk förvaltning	15 000
Övrigt	15 000
Totalt	115 000
	115 000

c) **Skatter**

Fastighetsskatt, bostäder

16 000

d)

Fondavsättning

Enligt föreningens stadgar skall årligen avsättas till underhållsfond min 0.3% av fastighetens taxeringsvärde.

10 000

Summa 352 350

8. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMNING AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE.

A

För bostadsrätt skall årsavgift erläggas för bestridande av löpande utgifter som amorteringar och räntor på lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning mm. samt kostnader för uppvärmning och varmvatten.

Inom föreningen skall bildas fond för yttre underhåll

B

I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation. Föreningen äger rätt att ta ut upplåtelse- överlåtelse- och pantsättningsavgift

9.

TABELL / LÄGENHETSBESEKRVNING

LGH nr	Lghs- typ	Lghs- yta m2	Andels- tal i %	Kontant- insats	Årsavgift
1	bostad	83	12,500	395 000	44 044
2	bostad	83	12,500	395 000	44 044
3	bostad	83	12,500	395 000	44 044
4	bostad	83	12,500	395 000	44 044
5	bostad	83	12,500	395 000	44 044
6	bostad	83	12,500	395 000	44 044
7	bostad	83	12,500	395 000	44 044
8	bostad	83	12,500	395 000	44 044
Summa		664	100	3 160 003	352 350

Årsavgiften är beräknade efter respektive lägenhets andelstal.

Södertälje 2003-01- 29

BRF Karlsudde

Mona Gustavsson
Mona Gustavsson

Peter Hemmingsson
Peter Hemmingsson

Sixten Lindholm
Sixten Lindholm

BESIKTNINGSPROTOKOLL

Fastighet Oaxen 1:34 och 1.35 med adress Oaxen 15393 Hölö
Byggnadsår 1990
Besiktningdag 4 maj 2002-05-02

Närvarande: Tommy Stål, Sixten Lindholm, Martin Svallner.

Ändamål: Teknisk besiktning av fastigheten inför ett förvärv av Bostadsrättsföreningen Karlsudde.

Omfattning: Utförd besiktning är ej av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enl. 4 kap. 19§ Jordabalken.

Besiktningens syfte är att fastställa fastigheternas tekniska skick. I detta sammanhang är lägenheternas invändiga ytskikt av mindre betydelse men ger trots allt ett helhetsintryck.

Följande utrymme var åtkomligt vid besiktningstillfället:

Källare, Trapphus, elcentral, vind och fasad samt fyra lägenheter.

I vissa av lägenheterna har skett en förbättring av ytskiktet samt en del nya vitvaror.

Följande noterades:

Undercentral

El: Bra skick

Källaren:

**Lägenhets
förråd.** Bra skick

Dörr till källaren ej underhållen.

Trapphus: Ytterdörrar bytes eller repareras. Matta på trappstegen bör bytas. Trapphusen ommålas.

Vind: Bra skick ingen anmärkning.

Yttertak: Bör rengöras från mossor även i hängrännorna.

Fasader: Generellt i bra skick. Gröna alger uppträder på delar av fasaderna. Bör åtgärdas.

Lägenheter: Varje lägenhet har egen vattenburen elpanna. Pannorna bör ses över. Pannan i en av lägenheterna har ett elektriskt fel och bör ses över och åtgärdas.

I övrigt är alla lägenheter i bra skick.

Sammanfattning:

Fastigheterna är i grunden i mycket bra skick men det bör utföras en del underhållsarbeten enligt noteringar ovan.

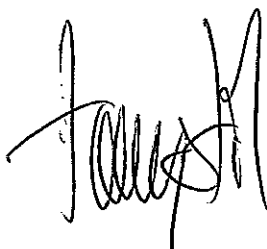
Kostnadsuppskattning:

Föreningen bör i sin ekonomiska plan göra avsättningar som täcker troliga och önskvärda reparationer inom snar framtid. För att erhålla mer exakta belopp bör offerter inhämtas från entreprenörer.

1. Omfärgning av fasader	150.000:-
2. Rep. av tre ytterdörrar.	15.000:-
3. Byte av matta på trappsteg.	5.000:-
4. Rengöring av yttertaken	3.000:-
5. Översyn av panna	5.000:-
6. Diverse och avrundning	<u>15.000:-</u>

Summa	193.000:-
Moms	<u>48.000:-</u>
Totalt	241.000:-

Stockholm 2002-05-04


Tommy Stål

11. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

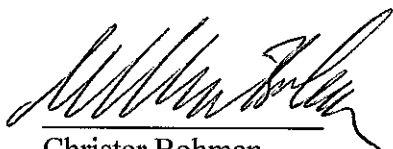
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Karlsudde*, org nr 716422-0928, Södertälje kommun får härmed avge följande intyg.

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 de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

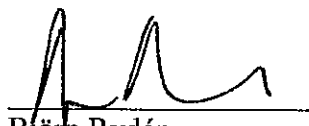
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2003-02-07



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

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