

EKONOMISK PLAN

***BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
ORNAMENTET 3
(ORG NR 769607-0742)***

September 2002

H.S.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. ALLMÄNT	3
2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	3
3. BYGGNADSBESKRIVNING OCH TEKNISK STATUS	4
3.1 Byggnadsbeskrivning	4
3.2 Teknisk status	5
4. TAXERINGSVÄRDE	5
5. FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD	6
7. FÖRENINGENS BERÄKNADE KAPITALKOSTNADER 2002-2005	6
8. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER	7
9. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER	8
10. LÄGENHETSREDOVISNING	9
11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE	10
12. INTYG ENLIGT 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN	11
BILAGA: BESIKTNINGSPROTOKOLL	

EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ORNAMENTET 3

1. Allmänt

Bostadsrättsföreningen Ornamentet 3 med org. nr 769607-0742 har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2001-05-04. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för obegränsad tid.

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

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftkostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter planens registrering. Inflyttning har skett.

2. Beskrivning av fastigheten

Registerbeteckning	Ornamentet 3.
Kommun	Stockholm.
Församling	Enskede.
Adress/belägenhet	Skulptörvägen 1,3.
Tomtarea	1 147 m ²
Ägarstatus	Äganderätt.
Planförhållanden	Detaljplan (stadsplan) fastställd 1939-09-08.
Försäkring	Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde.

45

3. Byggnadsbeskrivning och teknisk status

3.1 Byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1944.
Ombyggnadsår	Stambyte 1995.
Byggnadstyp	Fierbostadshus i 3 våningar samt bottenvåning källare.
Uthyrningsbar area	Totalt 956 m ² BRA, varav bostäder 956 m ² .
Bostadslägenheter	23 bostadslägenheter.
Lokaler	Inga lokaler.
Oinredd vind	Krypvind.
Gemensamma utrymmen	Lägenhetsförråd, grovsoprum, tvättstuga, cykelförråd samt tekniska utrymmen.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Ventilation enligt självdragprincipen samt kolfilterfläkt i kök.
Hissar	Hissar saknas.
Grundläggning	Byggnaden är grundlagd på källare
Stomme	Bärande väggar av betong.
Bjälklag	Bjälklag av betong.
Yttertak	Tegelpannor.
Fasader	Putsade.
Fönster	3-glasfönster med aluminiumklädd ytterbåge och isolerruta innerst.
Trapphus, entré	Marmor på golv. Dekorationsmålade entréväggar. Kodlös. Trapphus med franska fönster.

Tvättstuga	Belägen på nedre botten. Två tvättmaskiner, en torktumlare, en centrifug och en rostfri tvätth. Torkrum samt utrymme med en mangel i anslutning till tvättstugan.
Sophantering	Sopnedkast på varje våningsplan som mynnar i en säck.
Övrigt	El, vatten och avlopp från stadens nät. Stjärn-TV.

3.2 Teknisk status

Betr fastighetens tekniska status och skick hänvisas till ett besiktningsprotokoll upprättat av Hifab 2001-06-20. Som initial rep fond avsätts 250 000 kr inkl moms vilket motsvarar bedömt underhållsbehov enligt besiktningsutlåtandet.

4. Taxeringsvärde

Fastigheten har under år 2000 omfattats av en ny allmän fastighetstaxering. Det nya bas(taxerings)värdet ligger till grund för fastighetsskatteuttag från och med år 2000. Ett nytt bas(taxerings)värde har åsatts fastigheten motsvarande 5 985 000 kr som i sin helhet utgörs av bostäder. Numera sker årlig omräkning av taxerings-värdet och omräkningsfaktorn för 2002 är 1,42 för bostäder och 1,33 för lokaler. Taxeringsvärdet för 2002 blir således 8 499 000 kr.

5. Föreningens anskaffningskostnad

Köpeskilling	18 000 000
Stämpelskatt	270 000
Pantbrevsuttag	12 200
Avsättning, rep fond	250 000
<u>Ombildningskostnader mm</u>	<u>237 500</u>

Föreningens anskaffningskostnad 18 769 700

6. Finansiering

Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och insatser

	Kapitalskuld Kr	Ränta ¹⁾ %	Ränta Kr	Amortering Kr	Löptid
Lån i föreningen	7 380 000	5.95%	439 110	0	Mixat lån
Summa lån	7 380 000		439 110	0	
<u>Insatser</u>	<u>11 389 700</u>				
Totalt	18 769 700				

1) Motsvarar ränta för lån som skall övertas av nuvarande ägare samt nytt föreningslån.

7. Föreningens beräknade kapitalkostnader 2002-2005

Kapitalkostnaderna under föreningens närmast kommande verksamhetsår bedöms enligt följande.

	2002	2003	2004	2005
Räntekostnader	439 110	439 110	439 110	439 110
<u>Amorteringar</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Totalt	439 110	439 110	439 110	439 110

Handwritten mark

8. Föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader

Ränta och amortering	439 110 ✓	439 110
----------------------	-----------	---------

Drift-och underhållskostnader

Fast förv./adm	28 000 ✓	
Fastighetsskötsel	26 000 ✓	
Vatten och avlopp	18 000 ✓	
Uppvärmning	100 000 ✓	
El (gemensam)	12 000 ✓	
Sophämtning, grovsop	10 000 ✓	
Städning	30 000 ✓	
Försäkring	10 000 ✓	
Övrigt/oförutsett	10 000	
Löpande underhåll	<u>24 000</u>	268 000

Avsättningar, skatt

Fond för yttre underhåll ¹⁾	25 497	
Fastighetsskatt ²⁾	42 495	
Inkomstskatt	<u>0</u>	67 992
Summa kostnader		775 102

1) 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

2) Beräknat på förslag till nytt taxvärde för 2002 samt skattesats för bostäder om 0,5% och lokaler om 1,0%.

JK

9. Föreningens årliga intäkter

Hysesintäkter, bostäder ¹⁾	246 348
Hysesintäkter, p-platser	15 000
Årsavgifter	<u>513 754</u>
Summa intäkter	775 102

1) 2001 års hyra.

10. Lägenhetsredovisning

Lgh nr	Plan	Typ	Yta (kvm)	Andelstal		Insats		Årsavgift (kr)	Hyra 2 002 (kr)	Andels- tal %
				alla	brf ¹⁾	brf ¹⁾	(kr/kvm)			
<i>Skulptörvägen 1</i>										
801	nb	1 rok	38	4.03%	5.15%	544 442	14 327	26 472		4.362
802	nb	1 rok	24	2.87%	3.67%	387 678	16 153	18 850		3.106
803	1	2 rok, bkg	45	4.72%	-	-	-	30,998:-	53 340	5.108
804	1	1 rok	34	3.82%	4.88%	544 561	16 017	25 084		4.134
805	1	2 rok, bkg	54	5.19%	6.64%	779 595	14 437	34 115		5.622
806	2	2 rok, bkg	45	4.72%	-	-	-	30,998:-	53 340	5.108
807	2	1 rok	34	3.82%	4.88%	544 561	16 017	25 084		4.134
808	2	2 rok, bkg	54	5.19%	6.64%	779 595	14 437	34 115		5.622
809	3	2 rok, bkg	45	4.72%	6.03%	708 361	15 741	30 998		5.108
810	3	1 rok	34	3.82%	4.88%	544 561	16 017	25 084		4.134
811	3	2 rok, bkg	54	5.19%	6.64%	779 595	14 437	34 115		5.622
<i>Skulptörvägen 3</i>										
812	nb	1 rok	24	2.87%	3.67%	387 678	16 153	18 850		3.106
813	nb	1 rok	38	4.03%	5.15%	544 442	14 327	26 472		4.362
814	nb	1 rok	34	3.82%	-	-	-		43 164	
815	1	2 rok, bkg	45	4.72%	-	-	-	30,998:-	53 340	5.108
816	1	1 rok	34	3.82%	-	-	-		43 164	
817	1	2 rok, bkg	54	5.19%	6.64%	779 595	14 437	34 115		5.622
818	2	2 rok, bkg	45	4.72%	6.03%	708 361	15 741	30 998		5.108
819	2	1 rok	34	3.82%	4.88%	544 561	16 017	25 084		4.134
820	2	2 rok, bkg	54	5.19%	6.64%	779 595	14 437	34 115		5.622
821	3	2 rok, bkg	45	4.72%	6.03%	708 361	15 741	30 998		5.108
822	3	1 rok	34	3.82%	4.88%	544 561	16 017	25 084		4.134
823	3	2 rok, bkg	54	5.19%	6.64%	779 595	14 437	34 115		5.622

P-platser

760

15 000

99,986

Totalt	956	100%	100%	11 389 700	513 754	261 348
---------------	-----	------	------	------------	---------	---------

1) Insatser/andelstal för de lägenheter som är intresserade av att köpa bostadsrätt.

606 748:- (26/8-11)

Fördelningsgrund insatser

Insatserna för resp lägenhet är proportionella mot en normaliserad utgående hyra med följande justering:

Lägenheter på nedre botten (i suterräng, saknar balkong): -10%

Lägenheter utan balkong: -5%

Fördelningsgrund andelstal

Årsavgifterna fördelas i relation till lägenhetens andelstal. Andelstalet är satt utifrån en justerad utgående hyra.

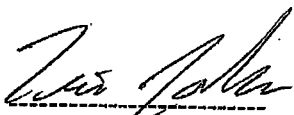
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

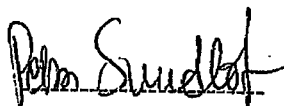
- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fond. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.

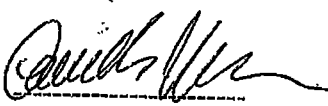
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1% av basbeloppet enl lagen om allmän försäkring.

- C. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer mm hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- D. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond
- E. De lämnade uppgifterna i denna ekonomiska plan angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- F. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2002-09-02


Iréne Johansson


Petra Sundlöf


Camilla Wickborn

12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

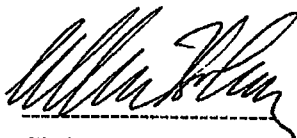
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Ornamentet 3*, org. nr 769607-0742, får härmed avge följande intyg.

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.

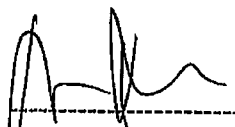
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2002-09-02



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

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