

769604-8953

2001-10-24

## EKONOMISK PLAN

för

**Bostadsrättsföreningen Ekoxen,**

orgnr 769604-8953

**upprättad den**

**25 september 2001**

som registrerats ursprungligen i Stockholms län 1999-10-05

---

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheterna **Ekhagen 2, 3, 4 och 5, vilka är samtaxerade som Ekhagen 2-5**, med adress Ekhagsvägen 4 - 10, 104 05 Stockholm, Stockholms län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2001-09-25 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

Tomt: Tomtareal 2 145 kvm. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Stadsplan: För fastigheten gäller stadsplan 0180-1576, 0180-E58 fastställd 1935.

**Byggnad:** Fastigheten är bebyggd med ett 4 stycken flerbostadshus med 3 - 4 våningar ovan mark med källare och delvis lokaler i bottenvåning

Byggnaden är ursprungligen uppförd år 1935 – 1937.

Fastigheten har totalrenoverats år 1992 med nya vatten och avloppsstammar och ny el.

Fastigheten består av 54 st bostadslägenheter, varav:

21 st om 1 rum och kokvrå/kök, c:a	646	m <sup>2</sup>
18 st om 2 rum och kök, c:a	1 124	m <sup>2</sup>
12 st om 3 rum och kök, c:a	954	m <sup>2</sup>
3 st om 4 rum och kök, c:a	264	m <sup>2</sup>

med en total uthyrningsbar bostadsyta om **2 988** m<sup>2</sup>

Dessutom innehåller byggnaden lokaler om:

8 st butik/kontor/lager	556	m <sup>2</sup>
-------------------------	-----	----------------

5 st garage	0	m <sup>2</sup>
-------------	---	----------------

med en total uthyrningsbar lokalyta om **556** m<sup>2</sup>

Fastighetens totala uthyrbara yta är upptagen till 3 544 m<sup>2</sup>

**Tax. värde:** Fastigheten är åsatt typkod 320- Hyreshusenhet med huvudsakligen bostäder  
Enligt allmän tomträttstaxering 2000 har fastigheten åsatts ett taxeringsvärde om totalt 26 513 000 kr

fördelat på:	mark bostad	5 200 000 kr
	byggnad bostad	17 800 000 kr
	mark lokaler	798 000 kr
	byggnad lokaler	2 715 000 kr

Uppräkning har gjorts med faktor 1,24 för bostäder och 1,19 för lokaler.

**Fastighetsskatt** Skattesats för bostäder är 0,5% och för lokaler 1,0%.

**Brandförsäkring:** Fullvärdesförsäkring i Svenska Brand.

Total anskaffningskostnad

Köpeskilling	56 000 000
Lagfart	840 000
Föreningsbildning	587 500
Dispositionsfond	1 000 000

Pantbrevskostnad	526 678
Total förvärvskostnad	58 954 178

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

**KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN**

Fastigheten: Beskrivning framgår av bilaga 1.

Lägenheter: Beskrivning framgår av bilaga 1.

TABELL 1

**BRF Ekoxen**

**BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR**

	2001	2002	2003
Skatter *)	186 059 .-	189 780 .-	193 576 .-
Försäkringar	50 000 .-	51 000 .-	52 020 .-
Fastighetsförvaltning inkl. arvoden till styrelse och revisorer	70 000 .-	71 400 .-	72 828 .-
Fastighetsskötsel	80 000 .-	81 600 .-	83 232 .-
Städning	80 000 .-	81 600 .-	83 232 .-
Vatten och avloppsavgifter	70 000 .-	71 400 .-	72 828 .-
Elström för belysning	70 000 .-	71 400 .-	72 828 .-
Renhållning	50 000 .-	51 000 .-	52 020 .-
Sotning	15 000 .-	15 300 .-	15 606 .-
Kostnad för värme och varmvatten	350 000 .-	357 000 .-	364 140 .-
Rep och diverse utgifter	122 150 .-	124 593 .-	127 085 .-
Driftkostnad för total uthyrbar yta på 3545 kvm ( Driftkostnad (270 kr/kvm)	957 150 .-	976 293 .-	995 819 .-
<b>Totalt löpande utgifter</b>	<b>1 143 209 .-</b>	<b>1 166 073 .-</b>	<b>1 189 394 .-</b>

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2001	2002	2003
Fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 48 i stadgarna. Enligt stämmobeslut avsättes årligen 0,3 % av taxeringsvärdet,	98 598 .-	100 570 .-	102 581 .-
<b>Totalt avsättning till fond</b>	<b>98 598 .-</b>	<b>100 570 .-</b>	<b>102 581 .-</b>

\*) Skatter är uträknade med hänsyn taget till schablontaxering, allmän fastighetsskatt samt till den effekt på skatten som kvittningsrätten mot föreningens räntekostnader har.

Schablontaxering 3,0 % på taxeringsvärdet ger 985976,4 kr som kan kvittas mot räntekostnader.

**TABELL 2****BRF Ekoxen****SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.****BERÄKNADE INKOMSTER:**

	2001	2002	2003
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	5 000 .-	2 500 .-	2 500 .-
Årsavgifter för bostadsrätter (enl. tabell 3)	1 479 732 .-	1 484 174 .-	1 486 155 .-
Hyror för bostäder och lokaler (enl. tabell 3)	1 144 704 .-	1 167 598 .-	1 190 950 .-
<b>Summa inkomster:</b>	<b>2 629 436 .-</b>	<b>2 654 272 .-</b>	<b>2 679 605 .-</b>

**BERÄKNADE UTGIFTER:**

	2001	2002	2003
Räntor (enl. tabell 4)	1 387 629 .-	1 387 629 .-	1 387 629 .-
Amorteringar (enl. tabell 4)	0 .-	0 .-	0 .-
Löpande utgifter (enl. tabell 1)	1 143 209 .-	1 166 073 .-	1 189 394 .-
Avsättning till fonder (enl. tabell 1)	98 598 .-	100 570 .-	102 581 .-
<b>Summa utgifter:</b>	<b>2 629 436 .-</b>	<b>2 654 272 .-</b>	<b>2 679 605 .-</b>

TABELL 3

## BRF Ekoxen

Lnr	Plan	Beskrivning	Typ	Brf yta m <sup>2</sup>	Ej brf yta m <sup>2</sup>	Andel %	Insats	Arsavgift	Hyror	
<b>BOSTADER</b>										
290111	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	91,0	0,0	3,3757	1 064 875	0	49 951	
290112	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	39,0	0,0	1,8436	581 547	0	27 280	
290113	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	69,0	0,0	2,9000	820 185	0	38 473	
290114	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	59,0	0,0	2,4239	764 595	0	35 867	
290121	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	91,0	0,0	3,4092	1 075 392	0	50 447	
290122	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	39,0	0,0	1,8618	587 290	0	27 550	
290123	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	69,0			0	72 060	
290124	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	59,0	0,0	2,4479	772 162	0	36 222	
290131	3 Tr	3 Rok	BOSTAD	91,0	0,0	3,4426	1 085 947	0	50 941	
290132	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	39,0	0,0	1,8801	593 072	0	27 820	
290133	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	69,0	0,0	2,7087	854 430	0	40 082	
290134	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	59,0			0	65 780	
290211	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	59,0	0,0	2,4239	764 595	0	35 867	
290212	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	0,0	59,0			0	65 064	
290213	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	61,0	0,0	2,3228	732 735	0	34 371	
290214	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	57,0			0	63 828	
290221	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	59,0			0	65 760	
290222	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	69,0	0,0	2,6824	848 165	0	39 692	
290223	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	67,0			0	70 800	
290224	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	57,0			0	64 500	
290231	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	59,0			0	65 760	
290232	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	69,0	0,0	2,7087	854 430	0	40 082	
290233	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	67,0	0,0	2,6613	839 490	0	39 380	
290234	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	57,0	0,0	2,4245	784 789	0	35 876	
285101	Bv	3 Rok	BOSTAD	80,0	0,0	2,9977	945 588	0	44 858	
285102	Bv	1 Rok	BOSTAD	24,0	0,0	1,1874	374 555	0	17 570	
285104	Bv	3 Rok	BOSTAD	76,0	0,0	2,9057	916 598	0	42 997	
285105	Bv	1 Rok	BOSTAD	23,0	0,0	1,1256	355 075	0	16 656	
285106	Bv	1 Rok	BOSTAD	37,0	0,0	1,7455	550 618	0	25 829	
285111	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	76,0	0,0	2,9347	925 756	0	43 426	
285112	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	37,0	0,0	1,8104	571 069	0	28 789	
285113	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	37,0	0,0	1,8104	571 069	0	28 789	
285114	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	80,0	0,0	3,0276	955 054	0	44 800	
285115	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	24,0	0,0	1,1874	374 555	0	17 570	
285121	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	76,0	0,0	2,9347	925 756	0	43 426	
285122	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	37,0	0,0	1,8104	571 069	0	28 789	
285123	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	37,0	0,0	1,8104	571 069	0	28 789	
285124	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	80,0	0,0	3,0276	955 054	0	44 800	
285125	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	24,0	0,0	1,1874	374 555	0	17 570	
138001	Bv	3 Rok	BOSTAD	71,0	0,0	2,7910	880 392	0	41 299	
138002	Bv	1 Rok	BOSTAD	20,0	0,0	0,9806	309 323	0	14 510	
138003	Bv	1 Rok	BOSTAD	0,0	32,0			0	44 760	
138004	Bv	4 Rok	BOSTAD	88,0	0,0	3,1245	986 039	0	46 234	
138005	Bv	1 Rok	BOSTAD	23,0	0,0	1,1143	351 891	0	16 489	
138011	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	71,0	0,0	2,8189	889 201	0	41 712	
138012	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	32,0	0,0	1,5809	498 696	0	23 393	
138013	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	32,0	0,0	1,5809	498 696	0	23 393	
138014	1 Tr	4 Rok	BOSTAD	88,0	0,0	3,3063	1 042 950	0	48 924	
138015	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	23,0	0,0	1,1383	359 072	0	16 844	
138021	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	71,0	0,0	2,8189	889 201	0	41 712	
138022	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	0,0	32,0			0	45 600	
138023	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	32,0	0,0	1,5809	498 696	0	23 393	
138024	2 Tr	4 Rok	BOSTAD	88,0	0,0	3,3063	1 042 950	0	48 924	
138025	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	23,0	0,0	1,1383	359 072	0	16 844	
<b>LOKALER</b>										
290001	Bv	0	0 KONTOR	0,0	278,0			0	274 788	
290002	Bv	0	0 KONTOR	0,0	64,0			0	39 780	
290003	Bv	0	0 BUTIK	0,0	56,0			0	55 668	
290004	Bv	0	0 KONTOR	0,0	38,0			0	35 676	
290005	Bv	0	0 KONTOR	0,0	55,0			0	51 636	
290006	Bv	0	0 LAGER	0,0	17,0			0	0	
285001	Bv	0	0 LAGER	0,0	26,0			0	13 188	
285003	Bv	0	0 LAGER	0,0	22,0			0	8 892	
000	Bv	0	0 5 GARAGE	0,0	1,0			0	41 184	
				2438,0	1107,0	100,000	31 545 295	0	1 479 730	1 144 704

TABELL 4.1

**BRF Ekoxen**

**FINANSIERINGSPLAN 2001**

**FINANSIERING**

Långivare	Belopp	Ränta (%)	Ränta(kr)	Amort.(kr)	Löptid
Ny bank 1	10 000 000	5,82	582 000	0	5 år
Ny bank 2	10 027 862	4,81	482 340	0	2 år
	7 381 021	4,38	323 288	0	rörligt
<b>Totalt</b>	<b>27 408 883</b>		<b>1 387 629</b>	<b>0</b>	
<b>Egenfinansiering</b>					
Insatser och	31 545 295				
Upplåtelseavgifter	0				
<b>Totalt</b>	<b>31 545 295</b>				
<b>Summa totaler:</b>	<b>58 954 178</b>				

**KOSTNADSKALKYL AVSEENDE FÖRVÄRVET**

BOTTENLÅN	0 kr
KONTANT (till säljare)	56 000 000 kr
KÖPESKILLING	56 000 000 kr
FÖRENINGSBILDNING	587 500 kr
LAGFART	840 000 kr
PANTBREVSKOSTNAD	526 678 kr
DISPOSITIONSFOND	1 000 000 kr
<b>FÖRVÄRVSKOSTNAD</b>	<b>58 954 178 kr</b>

TABELL 4.2

## BRF Ekoxen

## FINANSIERINGSPLAN 2002

Långivare	Belopp	Ränta (%)	Ränta(kr)	Amort.(kr)	Löptid
Ny bank 1	10 000 000	5,82	582 000	0	4 år
Ny bank 2	10 027 862	4,81	482 340	0	1 år
	7 381 021	4,38	323 289	0	rörligt
	0				

<b>Totalt</b>	27 408 883		1 387 629	0	
---------------	------------	--	-----------	---	--

## FINANSIERINGSPLAN 2003

Långivare	Belopp	Ränta (%)	Ränta(kr)	Amort.(kr)	Löptid
Ny bank 1	10 000 000	5,82	582 000	0	3 år
Ny bank 2	10 027 862	4,81	482 340	0	0 år
	7 381 021	4,38	323 289	0	rörligt
	0				

<b>Totalt</b>	27 408 883		1 387 629	0	
---------------	------------	--	-----------	---	--



**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**  
**Ekoxen**


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

- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i **Brf Ekoxen** betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
- D 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.
- E Uptagna lägenhetsytor baseras på den information som styrelsen erhållit från föregående fastighetsägare.

Stockholm den 8/10 2001

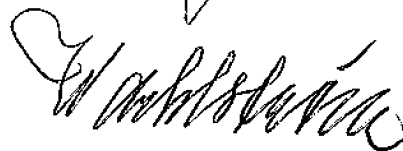
  
Agnetha Kahlman

  
Fanny Falkenmark


  
Helena Ekberg


  
Tuulikki Jäderlind

  
Maria Wahlström



Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:

  
Orjen Forsgren

  
ELLINOR JOHANSSON

## INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap.2 §, bostadsrättslagen (1991:614) granskat ovanstående ekonomiska plan för

### **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Ekoxen**

med adress Ekhagsvägen 4 - 10, 104 05 Stockholm, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av föreningens verksamhet.

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.

Enligt vår mening är de förutsättningar för registrering som anges i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen uppfyllda.

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

Stockholm den 2008-10-08



Örjan Forsgren



Hans Biverståhl

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