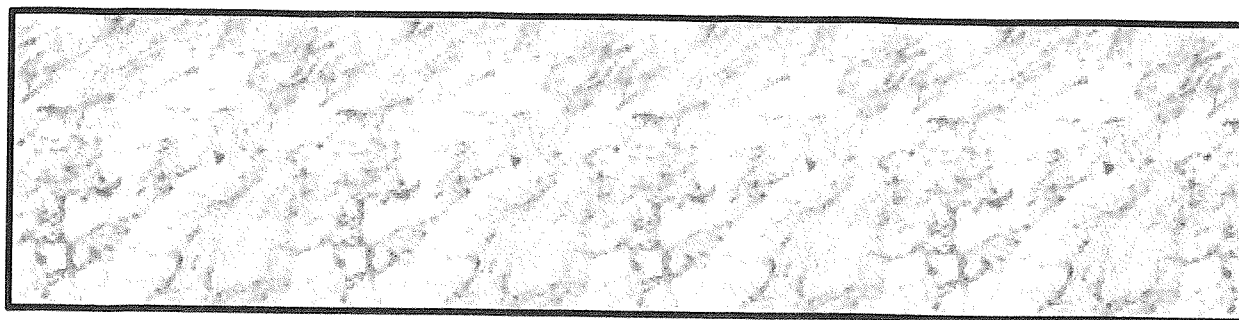
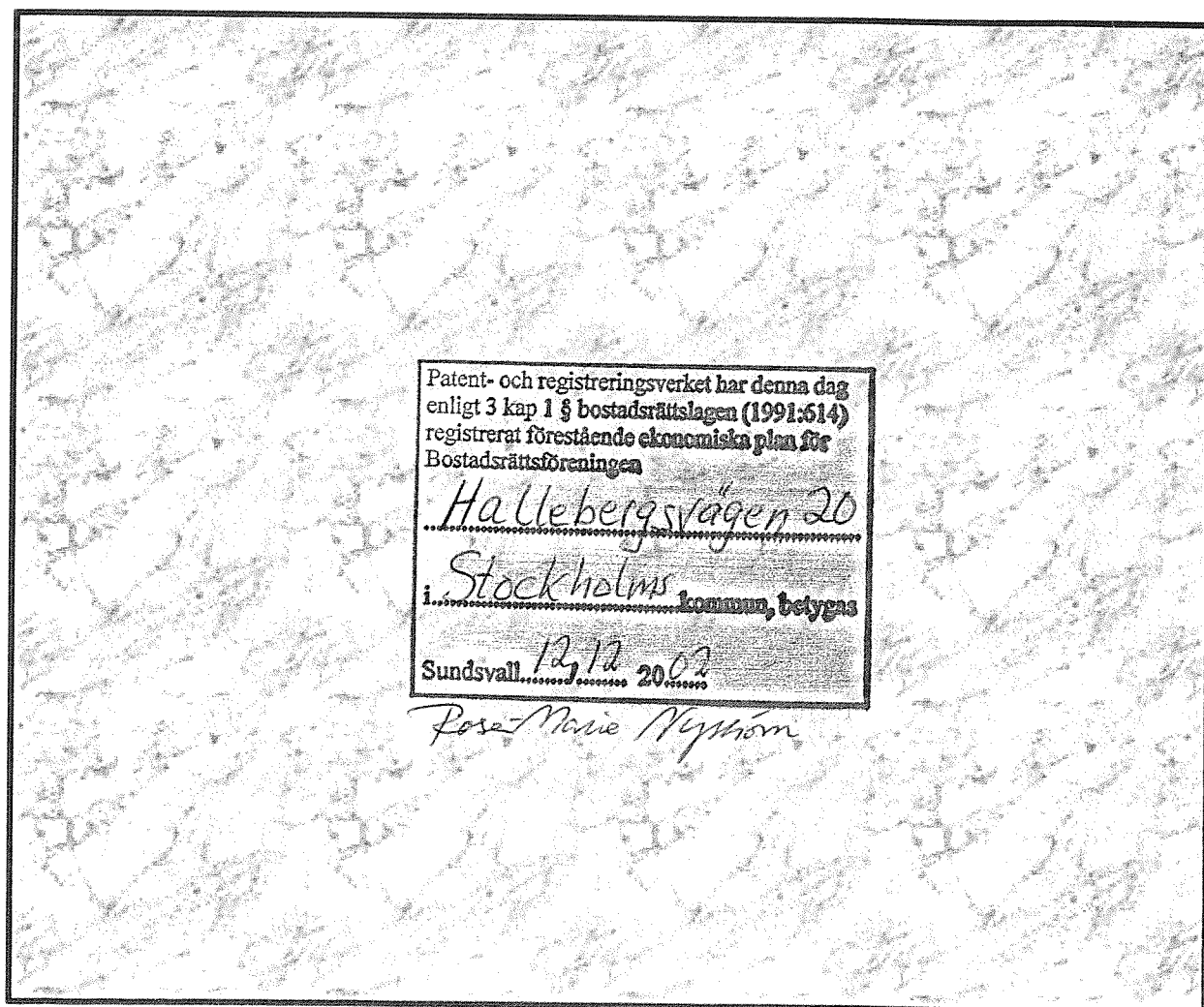




EKONOMISK PLAN FÖR
Bostadsrättsföreningen
Hallebergsvägen 20
ORG. NR. 769605-5297



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens lån	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 Föreningens amorteringsplan de första tre åren samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	5
7.1 Kapitalkostnader de första tre åren, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	7
10. INTYG	8

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Tomträtten till fastigheten Kolmården 5
Adress:	Hallebergsvägen 18-20
Stadsdel:	Traneberg
Kommun:	Stockholm
Markareal:	895 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus i sten i 3 våningar med undervåning och källare under hela byggnaden.

Byggnadsår:	1938
Grund:	Grundmurar av betong till berg
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar av tegel som utvändigt är beklädda med fasadtegel. 2-glas/3-glas samt isolerglasfönster och bjälklag av betong. Yttertak belagt med betongplattor. Byggnaden är ansluten till kommunens nät för el, vatten, avlopp samt gas
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 12 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 1 st lokal samt 2 st garageplatser.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

12 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Summa bostadslägenhetsyta	773 m ²
---------------------------	--------------------

Lokaler:

Lokal för övernattnig	46 m ²
Garage	30 m ²

Total lägenhetsyta	849 m ²
--------------------	--------------------

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Skåpinredning huvudsakligen från byggåret, rostfri diskbänk, gasspis, kyl/frysåp samt delvis köksfläkt (kolfilter) ovan spis. Golv belagda med ekparkett/furugolv eller plastmatta.
------------------	---

Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc, badkar eller dusch. Golv belagda med keramiska plattor och väggar klädda med kakel och/eller målad puts.
---------------------	--

Golvbeläggningar i övriga rum: Parkett i vardagsrum och sovrum, parkett/marmor i hall.

1.4 Gemensamma anordningar mm

2 stycken trapphus

1 stycken tvättstuga

Centralvärmeanläggning ansluten till oljepanna

Kabel-tv

Servitut: Fastigheten belastas ej av något inskrivet servitut.

Gemensamhetsanläggningar: Fastigheten ingår ej i inskriven gemensamhetsanläggning

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Vid besiktning utförd av Storstaden Värdering AB, 2002-06-19 konstaterades nedanstående renoveringsbehov. De erforderliga renoveringsarbetena har kostnadsuppskattats till att ej överstiga 2.800.000 tkr inkl moms.

Gård/grund:	Viss del dränerad, erfordras viss komplettering
Fönster:	Översyn/åtgärd av läckande 3-glasfönster, målning av fönstersnickerier i erforderlig omfattning.
Dörrar:	Justering/målning i erforderlig omfattning
Allmänna utrymmen:	Målningsbehandling i 2 trapphus, källare utrymmen m m
Tvättstuga:	Uppfräschning av tvättstugan med ny golvbeläggning såsom t ex klinkerplattor och nytt kakel på väggar, byte av maskiner i erforderlig omfattning.
Värme/pannrum:	Renovering/byte av den befintliga panncentralens utrustning alternativt installation av modern utrustning/automatik för anslutning till kommunens fjärrvärmesystem. Byte av äldre radiatorventiler i lägenheter i moderna dito, samt byte av äldre stamventiler i källare.
Elektriska installationer:	Byte av äldre strömbrytare/el-trådar m m i allmänna utrymmen, nya stigarledning till lägenheter.
Va-stammar:	Byte av va-stammar i kök/badrum samt ny utrustning i samband härmed, i de lägenheter som inte renoverats tidigare.
Fasader:	Enligt besiktningen är behovet av stambyte inte akut. Bomputs på en gavelfasad

För att finansiera de närmaste årens reparationer, har avsatts en fond, se avsnitt 3 nedan. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Vid senaste allmänna fastighetstaxering år 2000 har fastigheten åsatts nedanstående bastaxeringsvärde:

Mark	1.282.000 kr
Byggnad	2.505.000 kr
<u>Totalt</u>	<u>3.787.000 kr</u>

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 1938. Av det totala taxeringsvärdet, avser 3.551.000 kr bostäder och 236.000 kr lokaler.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna har redan ägt rum. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling	10.350.000
Lagfartskostnad	157.250
Pantbrevskostnad	29.298
Dispositionsfond	800.000
Omkostnader	300.000

Summa 11.636.548 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

I avsnitt 1.5 har underhållsbehovet behandlats. Del av kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se punkt 3 ovan.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt kan komma att lånefinansieras, vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

I besiktningen utförd av Storstaden Värdering AB 2002-06-19 framkom ett reparationsbehov som kostnadsuppskattats till 2.800.000 kr. I dispositionsfonden har avsatts 800.000 kr. De resterande 2.000.000 kr planeras att finansieras via framtida försäljningar (upplåtelser) av de tre lägenheter om 54 kvm/ st och lokalen om 46 kvm, som kvarstår som hyresrätter efter föreningens fastighetsköp. Om reparationsbehovet uppstår innan dessa försäljningar kan genomföras, blir styrelsen tvungen att höja årsavgiften. Under förutsättning att föreningen får räntebidrag för bidragsberättigade åtgärder torde höjningen uppgå till ca 25%.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Fastigheten kommer att säljas utan övertagande av lån.

Beräknade nya lån	3.739.906 kr
med en genomsnittlig ränta av 5,50 % per år.	

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	7.896.642 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	<u>11.636.548 kr</u>

6.3 Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

7.1 Kapitalkostnader de tre första åren, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital		Kr
Genomsnittsränta		
5,50% på 3.739.906 kr	per år	205.695
per tre år 617.085 kr		
Amortering	per år	0
per tre år 0 kr		
Drift		
Driftkostnader		215.000
Tomträttsavgäld		31.800
Fastighetsskatt		31.593
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		<u>17.894</u>
Summa årliga kostnader		501.981

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HALLEBERGSVÄGEN 20

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

	Kr
Hysesintäkter uthyrda lokaler	45.600
Hyra bostad nr 6, 7 och 9	126.944
Årsavgifter medlemmar	329.437
	501.981

Kostnaden för lägenhetens förbrukning av gas, el samt hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

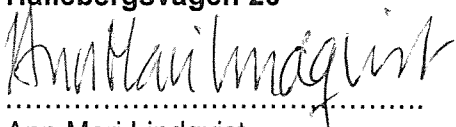
Lägenhet nr	Yta m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år
1	66	10,84%	857 693	35 716
2	54	9,13%	707 822	30 077
3	66	10,84%	857 693	35 716
4	54	9,13%	722 268	30 077
5	66	10,84%	857 693	35 716
6	54			
7	54			
8	105	16,41%	1 297 825	54 045
9	54			
10	73	11,84%	936 691	39 006
11	54	9,13%	722 268	30 077
12	73	11,84%	936 691	39 006
	773	100,00%	7 896 642	329 437

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

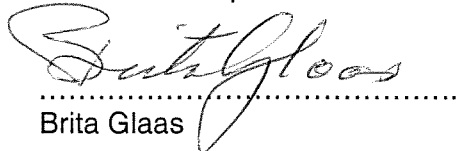
- A. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Stockholm 2002-12-08

**Bostadsrättsföreningen
Hallebergsvägen 20**



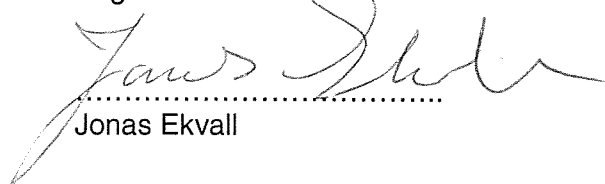
Ann Mari Lindqvist



Brita Glaas



Birgitta Andersson



Jonas Ekvall

10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Hallebergsvägen 20 (org nr769605-5297), får härmed avge följande intyg.

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

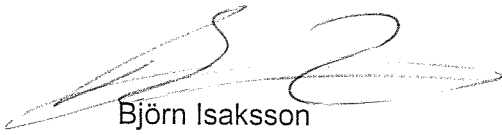
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Vi har utöver planen bl. a. tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis samt ett utdrag från det centrala fastighetsdataregistret.

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

Stockholm 2002-12-09



Hans Biverstahl



Björn Isaksson

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