

EKONOMISK PLAN

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMELIAN 17
STOCKHOLMS KOMMUN**

Mars 2000

EKONOMISK PLAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KAMELIAN 17

ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Kamelian 17 med org nr 769603-9101 är registrerad hos Patent- och Registreringsverket. 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.

BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registerbeteckning	Kamelian 17
Kommun	Stockholm
Församling	Matteus
Adress/belägenhet	Karlbergsvägen 31, Sigtunagatan 19
Tomtarea	668 m ²
Ägarstatus	Äganderätt.

Planförhållanden	Stadsplan från 1939-10-06, med tilläggsbestämmelser från 1980-10-28.
Servitut/Nyttjanderätt	Inga inskrivna servitut finns.
Försäkring	Fastigheten kommer bli försäkrad till fullvärde.

BYGGNADSBESKRIVNING

Byggnadsår	~ 1887
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 5 våningar i vinkel samt vind och hel källare.
Uthyrningsbar area	1 854 kvm.
Bostadslägenheter	22 st om totalt 1 629 kvm.
Lokaler	Kontor¹ 91 kvm Kontor¹ <u>134 kvm</u> 225 kvm
Gemensamma utrymmen	Källare: Undercentral för fjärrvärme, elcentral, tvättstuga, cykelrum och lägenhetsförråd och sopsuganläggning. Vind: Lägenhetsförråd med inredning från byggnadsåret.
Uppvärmningssystem	Fjärrvärme.
Ventilation	Självdraagsystem i lägenheter. Ventilationen är inte godkänd.
Hiss	Saknas.
Grundmurar	Pålat samt gråstensmurar och betong.

¹ Kan delvis konverteras till bostäder. Ett av kontrakten (134 kvm) är uppsagt av Svenska Bostäder för omförhandling (höjning) av hyran.

Bjälklag	Tegel/betongbjälklag respektive träbjälklag.
Yttertak	Belagt dels med bandfalsad målad plåt.
Fasader	Puts.
Fönster	2-glas kopplade 2-lufts alt 4-lufts träbågar.
Trapphus, entré	Entréer har marmorgolv och målad puts på väggar. Trapphus, med svängda trapplöp i betong med plansteg i kalksten. Väggar och tak i målad puts.
Gård	Betongsten och planteringsytor. Gården omges av den egna fastigheten i norr och öster och av träpanelklädd mur mot söder. I väster en putsad tegelmur. Skärmtak över cykelställ.
Tvättstuga	Utrustad med 1 tvättmaskin fabrikat, 1 torkskåp anslutet med kanalfläkt till evakuering liksom torktumlare. 1 mangel KM80 samt 1 tvättbänk med kall- och varmvatten.
Sophantering	Inkastlucka i entrén Sigtunagatan direkt till sopsuganläggningen i källarplanet.
Övrigt	El och vatten samt avlopp från/till stadens nät. Entré försedd med kodlås och porttelefon. Centralantenn och parabol Finnvik.
Fastighetens skick	Beträffande fastighetens tekniska status och skick hänvisas till ett besiktningsprotokoll som upprättats av Thomas Gromer AB (<u>bilaga</u>). Av besiktningsprotokollet framgår att avhjälpande av fel och brister bedöms uppgå till 3 500 000 kr exkl. moms med en behovshorisont om 5 år. Av dessa kommer 412 500 inkl moms att avsättas initialt. Resterande brister bedöms behövas åtgärdas inom en 5-års period. Detta kommer att finansieras genom en presumtiv utförsäljning av 2 bostadsrätter (ca 190 kvm kan konverteras från lokalyta till bostadsyta, se fotnot föregående sida).

TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten har vid den allmänna fastighetstaxeringen 1994 åsatts ett bas(taxerings)-värde på 7 829 000 kr, varav bostäder 6 453 000 kr och lokaler 1 376 000 kr. Typkod 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder).

Fastigheten kommer 2000 bli föremål för ny allmän fastighetstaxering. Det nya bas(taxerings)värdet kommer att ligga till grund för fastighetsskatteuttag från och med år 2000. Ett nytt bas(taxerings)värde har uppskattats för fastigheten till totalt ca 12 670 000 kr, varav bostäder ca 10 987 000 kr och lokaler 1 683 000 kr. I redovisningen av föreningens årliga kostnader har det bedömda taxeringsvärdet legat till grund för beräkningarna.

ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling	27 800 000 ✓	
Stämpelskatt	417 000 ✓	
Pantbrevsuttag (%)	73 480 ✓	95505
Ers till SvBo för uttagna pantbrev	110 000 ✓	
Avsättning, rep fond	412 500	
Ombildningskostnader mm	218 750 ✓	
Föreningens anskaffningskostnad	29 031 730	

FINANSIERING**Anskaffningskostnadens fördelning mellan lån i förening och insatser**

	Kapitalskuld Kr	Ränta ¹⁾ %	Ränta Kr	Amortering Kr	Löptid
Lån i förening	9 174 000	5.75%	527 505	0	Mixat lån
Summa lån	9 174 000				
Insatser	19 857 730				
Totalt	29 031 730				

1) Medelräntan avser vid kalkyltillfället (1/3-00) gällande ränta för ett mixat lån (lika fördelat och beaktat normal "rabatt") på löptiderna; rörligt, 3 och 5 år samt ett påslag om ca 0,25%.
Definitiv ränta fastslås i samband med lånets utbetalning.

Föreningens beräknade kapitalkostnader 2000-2003

	2000	2001	2002	2003
Räntekostnader	527 505	527 505	527 505	527 505
Amorteringar ²⁾	0	0	0	91 740
Totalt	527 505	527 505	527 505	619 245

2) Reovisningen baseras på ett antagande om införande av amortering (1%) på föreningens lån från och med år 2003. Räntekostnaderna enligt nu kända förhållanden.

FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADERKapitalkostnader

Ränta och amortering	527 505	527 505
----------------------	---------	---------

Drift-och underhållskostnader

Fast förv./adm	40 000 ✓	
4110 Fastighetsskötsel	40 000 ✓	
Vatten och avlopp	35 000 ✓	
Uppvärmning	200 000 ✓	
El (gemensam)	25 000 ✓	
Sophämtning, grovsop	15 000 ✓	
Städning	30 000 ✓	
4210 Försäkring	15 000 ✓	
Övrigt/oförutsett	15 000 ✓	
5510 Löpande underhåll	50 000 ✓	
		465 000

Avsättningar, skatt

Fond för yttre underhåll ¹⁾	38 010	
Fastighetsskatt ²⁾	131 844 ✓	
Inkomstskatt	0	169 855

Summa kostnader		1 162 360
-----------------	--	-----------

1) 0,3% av taxeringsvärdet

2) Motsvarande 1,2% av taxeringsvärdet för bostaddelen. Lokalerna betalar tillägg för fastighetsskatt.

FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Hysesintäkter, bostäder ¹⁾	98 688
Hysesintäkter, lokaler ¹⁾	191 000
Ränteintäkter (fond, kassabehållning)	5 000
Årsavgifter	<u>867 672</u>
Summa intäkter	1 162 360

1) 1999 års hyra

LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Vån.	Typ	Yta (kvm)	Andelstal		Insats			Årsavgift	
				alla	br ¹⁾	alla (kr)	br ¹⁾ (kr)	(kr/kvm)	(kr)	(kr/kvm)
Sigtunagatan 19										
3101	BV	3 rk	68	4.69%	4.34%	927 626	927 626	13 642	40 714	599
3102	BV	3rk	77	5.23%	4.84%	1 050 400	1 050 400	13 642	45 395	590
3111	2	2rk	48	3.43%	3.17%	635 723	635 723	13 244	29 719	619
3112	1	1rk	37	2.69%	2.48%	490 036	490 036	13 244	23 324	630
3113	1	2rk	56	3.94%	3.64%	741 677	741 677	13 244	34 215	611
3121	2	2rk	48	3.43%	3.17%	635 723	635 723	13 244	29 719	619
3122	1	1rk	37	2.69%	2.48%	490 036	490 036	13 244	23 324	630
3123	2	2rk	56	3.94%	3.64%	741 677	741 677	13 244	34 215	611
3131	3	2rk	48	3.43%	3.17%	635 723	635 723	13 244	29 719	619
3132	3	1rk	37	2.69%	2.48%	490 036	490 036	13 244	23 324	630
3133	3	2rk	56	3.94%	3.64%	741 677	741 677	13 244	34 215	611
3141	4	2rk	48	3.43%	3.17%	635 723	635 723	13 244	29 719	619
3142	4	1rk	37	2.69%	2.48%	490 036	490 036	13 244	23 324	630
3143	4	2rk	56	3.94%	3.64%	741 677	741 677	13 244	34 215	611
Karlbergsvägen 31										
3011	1	3rk	96	6.31%	5.83%	1 271 446	1 271 446	13 244	54 733	570
3012	1	4rk	134	8.21%	7.58%	1 774 726	1 774 726	13 244	71 199	531
3021	2	3rk	96	6.31%	5.83%	1 271 446	1 271 446	13 244	54 733	570
3022	2	4rk	134	0.00%	7.58%	1 774 726	-	-	-	-
3031	3	3rk	96	6.31%	5.83%	1 271 446	1 271 446	13 244	54 733	570
3032	3	4rk	134	8.21%	7.58%	1 774 726	1 774 726	13 244	71 199	531
3041	4	3rk	96	6.31%	5.83%	1 271 446	1 271 446	13 244	54 733	570
3042	4	4rk	134	8.21%	7.58%	1 774 726	1 774 726	13 244	71 199	531
		Lokal	91							
		Lokal	134							
Totalt			1 854	100%	100%	19 857 730		867 672		

1) Insats för de lägenheter som lämnat positiv intresseanmälan.

Fördelningsgrund insatser

Insatserna för resp lägenhet har beräknats utifrån en genomsnittsinats per kvm med ett påslag om 3% för lägenhet nr 3101 och 3102 med hänsyn till avvikande standard.

Fördelningsgrund andelstal

Andelstalen har beräknats utifrån relationer i normaliserad utgående hyra.

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

- 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 i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna 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 2000 - 03 - 23

Kira von Knorring Nordmark

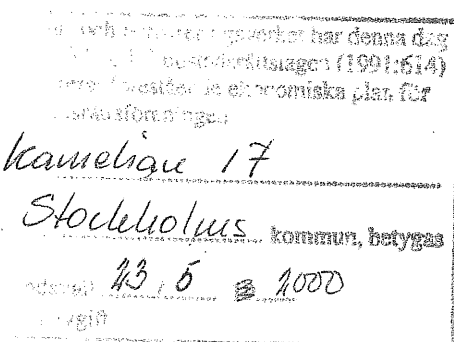
(Kira von Knorring Nordmark)

Anna Kiluk

(Anna Kiluk)

Willy Hermanson

(Willy Hermanson)



Ingga Lina Almqvist

INTYG ENL 3 KAP 2§ BOSTADSRÄTTSLAGEN

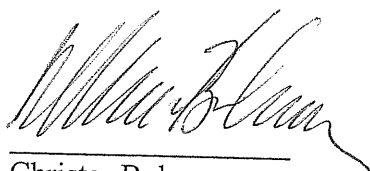
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Kamelian 17*, org nr 769603-9101, får härmed avge följande intyg.

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.

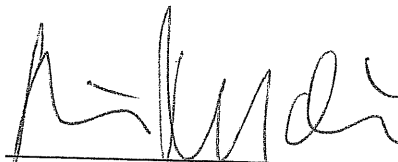
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2000-03-23



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

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