

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HANDELSHUSET

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftkostnader
 - c) Fastighetsskatt
 - d) Fondavsättningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser, årsavgifter och hyror.
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
11. Intyg enligt 3 kap, 2 § bostadsrättslagen

Bilaga Besiktningssprotokoll

Handelshuset
Stockholm
24 11 - 2000
Christina Liljeström

Denna ekonomiska plan har
upprättats med biträde av:
SBC Bostad AB
Jur kand Jeanette Axelsson
Box 1353, 111 83 Stockholm
Tfn 08-775 72 00

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Handelshuset, Handelsvägen 22-24, Björkvägen 44, Solvägen 27, 122 32 Enskede, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 1999-11-10 med organisationsnummer 769605-0330, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under januari månad 2001. Då lägenheterna upplåtes till hyresgästerna har tillträde av lägenheterna redan skett.

Under 2001 kommer en uppräknig av taxeringsvärdet att ske vilket kommer att påverka fastighetsskatten och avsättning till yttre fonder. Politisk enighet råder vid planens upprättande om att fastighetsskatten år 2001 skall vara 0,7% av taxeringsvärdet avseende bostadsdelen.

2. Beskrivning av fastigheterna

Fastigheter	Slätterkarlen 8, 10 och 16
Adress	Handelsvägen 22-24, Björkvägen 44, Solvägen 27
Kommundel	Gamla Enskede
Kommun	Stockholm
Tomterna	Tomterna innehas med tomträtt och har en areal om totalt 2 109 m ² i öppet förortskvarter.
Byggnad	
Byggnadstyp	Ett flerbostadshus i tre plan med källare och vind.
Byggnadsår	1910.
Värdeår	1954.
Bruksarea (bostäder)	1 687 m ² .
-"- (lokaler)	549 m ² .

LL
10/11

Antal lägenheter och lokaler	24 st och 11 lokaler.
Garage	Saknas.
Undergrund	Delvis berg.
Källarväggar	Natursten/betong.
Ytterväggar	Tegel.
Bjälklag	Trä.
Yttertak	Plåt.
Fasader	Puts.
Balkonger	Saknas
Fönster	2-glas kopplade.
Trapphus	6 st. Samtliga trapphus har vilplan belagda med stenplattor och cementmosaik/betong i trapplop. I övrigt målade ytor.
Uppvärmning	Oljepanna, pannan ägs av Birka Energi som levererar värme till fastigheten. Vattenburen värme.
Ventilation	Självdreg med mekaniska hjälpfläktar.
Hiss	Saknas.
Tvättstuga	I källaren. Klinkergolv, halvkaklat. Två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp. Normal standard.
Torkrum	Mangel, arbetsbänk, lägenhetsförråd.
Soppantering	Sophus på gården. (Separat byggnad. Enkel träkonstruktion med plåttak)
Gård	Hårdgjorda avgrusade kommunikationsytor samt parkmark.
Övrigt	El samt vatten till/från stadens nät.
Lägenhetsutrustning Kök	Plastmatta i övrigt målat. Rostfri diskbänk, elspis, kyl och frys. Halvmoderna kökssnickerier med släta målade luckor.
Badrum	Plastmatta i övrigt målat. WC, handfat, i vissa lägenheter finns badkar, i andra duschrumb.

Gemensamma utrymmen

Källare Tvättstuga, förråd/grovsopor, pannrum, lägenhetsförråd.

Vind Lägenhetsförråd.

Gemensamhetsanläggningar

Ingen av fastigheterna är skyldig ingå i någon gemensamhetsanläggning.

Servitut

Slätterkarlen 8	Förmån	Tvättstuga	01-IM2-74/3778
Slätterkarlen 10	Last	Panncentral	01-IM2-74/3777
	Last	Tvättstuga	01-IM2-74/3778
Slätterkarlen 16	Förmån	Panncentral	01-IM2-74/3777
	Förmån	Tvättstuga	01-IM2-74/3778

3. FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad och föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

4. Beräknat taxeringsvärde 2001

			<i>Byggnad</i>	<i>Mark</i>
Bostäder	8 438 200	<i>Bostad</i>	5 823 040	2 615 160
Lokaler	2 413 200	<i>Lokal</i>	1 820 400	592 800
SUMMA	10 851 400		7 643 440	3 207 960

5. Förvärvskostnader

Köpeskilling	16 200 000
Lagfart*	243 850
Pantbrevsuttag**	60 000
Omb./dispositionsfond	300 000
Reparationsfond***	350 000
SUMMA	17 153 850

6. Finansieringsplan

	Kapitalskuld	Räntesats	Ränta	Amortering	Bindtid
) Kreditinstitut	3 500 000	6,00%	210 000	0	
SUMMA	3 500 000		210 000	0	
Insatser	13 653 850				
SUMMA	17 153 850				

7. Årliga kostnader

	År 1	År 2	År 3
<i>Kapitalkostnader</i>			
Räntor	210 000	210 000	210 000
Amortering	-	-	-

Skatter/avgäld

Fast skatt, bostad	59 067
Fast skatt, lokal	24 132
Inkomstskatt	32 352
Tomträttsavgäld	94 400

Fondavsättningar

Fond för yttre underhåll****	32 554
------------------------------	--------

) *Driftskostnader*

Värme	-
El	-
Vatten	-
Reparation/underhåll	-
) Förvaltning	-
Försäkring	-
Renhållning	-
<i>Drift totalt</i>	560 000
Summa	1 012 505
<i>Drift/kvm</i>	250

8. Årliga intäkter

Bost hyror	96 972
Lokalhyra	343 944
Årsavgifter	571 589
Summa	1 012 505

* 1,5 % av köpeskillingen

**Pantbrev uttagna på 600 000 kr

*** Enligt besiktningssprotokoll

**** Fondavs. enl. stadgar,
0,3% av fasth. tax.v.

9. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Våning	Antal r&k	Yta	Insats	Insats samtliga	Andelstal deltagande	Andelstal samtliga	
<i>Slätterkarlen 8</i>								
Arnesen/Lundström	1	nb	3	71	631 135	631 135	4,396	
Jutwreten	2	1 tr	3	71	631 135	631 135	4,396	
Williams	3	2 tr	3	66	586 689	586 689	4,087	
Dorsch/Cestar	4	nb	2	64	568 910	568 910	3,963	
Moberg	5	1 tr	2	64	568 910	568 910	3,963	
LissJanis	6	2 tr	2	60	533 354	533 354	3,715	
Dovidovicz/Amires	7	1 tr	3	79	702 249	702 249	4,892	
Hasselqvist/Gustavss	8	1 tr	3	73	648 913	648 913	4,520	
Sandberg	9	2 tr	3	75	666 692	666 692	4,644	
Öhrman	10	2 tr	3	68	604 467	604 467	4,211	
<i>Slätterkarlen 16</i>								
Bergman	11	nb	1	29	257 788	257 788	1,796	
Bohlin	12	1 tr	3	73	648 913	648 913	4,520	
Holmberg	13	1 tr	4	87	773 363	773 363	5,387	
Westerman	14	2 tr	3	73	648 913	648 913	4,520	
Höjer/Aspemyr	15	2 tr	4	87	773 363	773 363	5,387	
<i>Slätterkarlen 10</i>								
Englund	16	1 tr	3	68	604 467	604 467	4,211	
Prarv/Renström	17	1 tr	3	76	675 581	675 581	4,706	
Engström	18	2 tr	3	65	577 800	577 800	4,025	
Barzizoui/Strandberg	19	2 tr	3	72	0	640 024	0,000	
Dorsch	20	nb	3	70	622 246	622 246	4,334	
Sandin	21	1 tr	3	83	737 806	737 806	5,139	
Ståhl	22	1 tr	3	70	622 246	622 246	4,334	
Malmsten	23	2 tr	3	75	666 692	666 692	4,644	
Zettergren	24	2 tr	3	68	604 467	604 467	4,211	
<i>Lokaler</i>								
6003				23				
6004				30				
6005				58				
6006				139				
6007				73				
6008				27				
6009				36				
6010				98				
6011				22				
6012				15				
6015				28				
				1687				
				549				
Totalt			2 236	14 356 099	14 996 123	100	100	592 437

26
26
24
23
23
22
28
26
27
24

10638
26779
31915
26779
31915

24 945
27 879
23 844
0
25 678
30 447
25 678
27 513
24 945

45 05

0
22 472
43 108
110 460
57 308
12 316
24 480
67 748
0
6 052
0

343 944

389 040

g.d. Summan

9. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Våning	Antal r&k	Yta	Insats	Insats samtliga	Andelstal deltagande	Andelstal samtliga	Årsavgift	Hyra	
<i>Slätterkarlen 8</i>										
Arnesen/Lundström	1	nb	3	71	631 135	631 135	4,396	4,209	26 045	0
Jutwreten	2	1 tr	3	71	631 135	631 135	4,396	4,209	26 045	0
Williams	3	2 tr	3	66	586 689	586 689	4,087	3,912	24 211	0
Dorsch/Cestar	4	nb	2	64	568 910	568 910	3,963	3,794	23 477	0
Moberg	5	1 tr	2	64	568 910	568 910	3,963	3,794	23 477	0
LissJanis	6	2 tr	2	60	533 354	533 354	3,715	3,557	22 010	0
Dovidovicz/Amires	7	1 tr	3	79	702 249	702 249	4,892	4,683	28 980	0
Hasselqvist/Gustavss	8	1 tr	3	73	648 913	648 913	4,520	4,327	26 779	0
Sandberg	9	2 tr	3	75	666 692	666 692	4,644	4,446	27 513	0
Öhrman	10	2 tr	3	68	604 467	604 467	4,211	4,031	24 945	0
<i>Slätterkarlen 16</i>										
Bergman	11	nb	1	29	257 788	257 788	1,796	1,719	10 638	0
Bohlin	12	1 tr	3	73	648 913	648 913	4,520	4,327	26 779	0
Holmberg	13	1 tr	4	87	773 363	773 363	5,387	5,157	31 915	0
Yesterman	14	2 tr	3	73	648 913	648 913	4,520	4,327	26 779	0
Höjer/Aspemyr	15	2 tr	4	87	773 363	773 363	5,387	5,157	31 915	0
<i>Slätterkarlen 10</i>										
Englund	16	1 tr	3	68	604 467	604 467	4,211	4,031	24 945	0
Ararv/Renström	17	1 tr	3	76	675 581	675 581	4,706	4,505	27 879	0
Engström	18	2 tr	3	65	577 800	577 800	4,025	3,853	23 844	0
Barzizoui/Strandberg	19	2 tr	3	72	0	640 024	0,000	4,268	0	45 096
Dorsch	20	nb	3	70	622 246	622 246	4,334	4,149	25 678	0
Sandin	21	1 tr	3	83	737 806	737 806	5,139	4,920	30 447	0
Ståhl	22	1 tr	3	70	622 246	622 246	4,334	4,149	25 678	0
Malmsten	23	2 tr	3	75	666 692	666 692	4,644	4,446	27 513	0
Zettergren	24	2 tr	3	68	604 467	604 467	4,211	4,031	24 945	0
				1687						45 096
<i>Lokaler</i>										
6003				23						0
6004				30						22 472
6005				58						43 108
6006				139						110 460
6007				73						57 308
6008				27						12 316
6009				36						24 480
6010				98						67 748
6011				22						0
6012				15						6 052
6015				28						0
				549						343 944
Totalt			2 236		14 356 099	14 996 123	100	100	592 437	389 040

Jid Summan

9. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Våning	Antal r&k	Yta	Insats	Insats samtliga	Andelstal deltagande	Andelstal samtliga	Årsavgift	Hyra
<i>Slätterkarlen 8</i>									
1	nb	3	71	631 135	631 135	4,622	4,209	26 421	0
2	1 tr	3	71	631 135	631 135	4,622	4,209	26 421	0
3	2 tr	3	66	586 689	586 689	4,297	3,912	24 560	0
4	nb	2	64	568 910	568 910	4,167	3,794	23 816	0
5	1 tr	2	64	568 910	568 910	4,167	3,794	23 816	0
6	2 tr	2	60	533 354	533 354	3,906	3,557	22 328	0
7	1 tr	3	79	0	702 249	0,000	4,683	0	51 876
8	1 tr	3	73	648 913	648 913	4,753	4,327	27 165	0
9	2 tr	3	75	666 692	666 692	4,883	4,446	27 910	0
10	2 tr	3	68	604 467	604 467	4,427	4,031	25 305	0
<i>Slätterkarlen 16</i>									
) 11	nb	1	29	257 788	257 788	1,888	1,719	10 792	0
12	1 tr	3	73	648 913	648 913	4,753	4,327	27 165	0
13	1 tr	4	87	773 363	773 363	5,664	5,157	32 375	0
14	2 tr	3	73	648 913	648 913	4,753	4,327	27 165	0
) 15	2 tr	4	87	773 363	773 363	5,664	5,157	32 375	0
<i>Slätterkarlen 10</i>									
16	1 tr	3	68	604 467	604 467	4,427	4,031	25 305	0
17	1 tr	3	76	675 581	675 581	4,948	4,505	28 282	0
18	2 tr	3	65	577 800	577 800	4,232	3,853	24 188	0
19	2 tr	3	72	0	640 024	0,000	4,268	0	45 096
20	nb	3	70	622 246	622 246	4,557	4,149	26 049	0
21	1 tr	3	83	737 806	737 806	5,404	4,920	30 887	0
22	1 tr	3	70	622 246	622 246	4,557	4,149	26 049	0
23	2 tr	3	75	666 692	666 692	4,883	4,446	27 910	0
24	2 tr	3	68	604 467	604 467	4,427	4,031	25 305	0
									1687
									96 972
<i>Lokaler</i>									
6003			23						0
6004			30						22 472
6005			58						43 108
) 6006			139						110 460
6007			73						57 308
6008			27						12 316
6009			36						24 480
) 6010			98						67 748
6011			22						0
6012			15						6 052
6015			28						0
									549
									343 944
Totalt		2 236	13 653 850	14 996 123	100	100	571 589	440 916	


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

- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- D. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bilaga. Kostnaden härför avses att finansieras genom ianspråktagande av reparationsfonden, upptagande av lån i föreningen samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdstidpunkten.

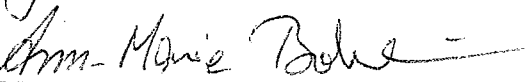
Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej, annat än vad som anges i besiktningsprotokollet.

Stockholm 2000-11-12

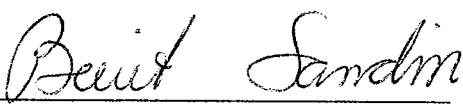
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HANDELSHUSET



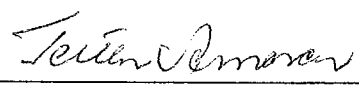
Gun Westerman



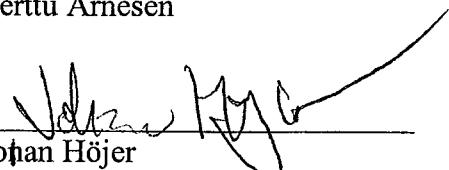
Ann-Marie Bohlin



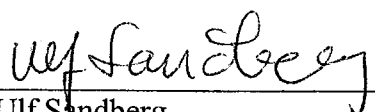
Berit Sandin



Terttu Arnesen



Johan Höjer



Ulf Sandberg



11. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Handelshuset med adress Handelsvägen 22-24, Björkvägen 44, 122 34 Enskede, får härmed avge följande intyg.

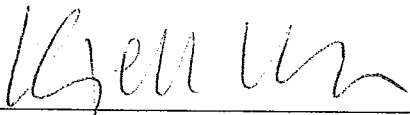
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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.

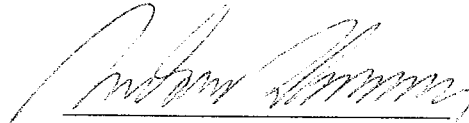
Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2000-11-13



Kjell Karlsson
jur kand



Urban Wiman
jur kand

Delta Advokatbyrå AB
Box 83
101 21 Stockholm
08-21 14 01

Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen 8
113 27 Stockholm
08-34 05 02

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

UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING
AV FASTIGHETEN SLÅTTERKARLEN 8, 10 OCH 16
STOCKHOLM KOMMUN

Täby 2000-09-29
VÄRDIA FASTIGHETER AB

Rolf Hallén
Byggnadsingenjör SBR

4
100

UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING

Besiktningsprotokollet avses utgöra bilaga till ekonomisk plan för bostadsrättsförening vid eventuell förvärv.

Fastighet

Beteckning: Slätterkarlen 8, 10 och 16
Adress: Handelsvägen 22-26
Kommundel: Gamla Enskede
Ägare: AB Familjebostäder
Kontaktperson: Ulf Kilander 070-737 23 54
Förvaltare: Kenneth Samuelsson 070- 737 25 76
Upplåtelseform: Tomträtt

Beställare

Namn: Brf Handelshuset
Adress: c/o Gun Westerman
Handelsvägen 24, 2 tr
122 34 Enskede

Köpare

Namn: Brf Handelshuset
Kontaktperson: Gun Westerman 08-649 89 70
Ombud: SBC, Jeanette Axelsson

Besiktningförrättare

Namn: Rolf Hallén/ Scantrex AB
Adress: Näsbydalsvägen 23A, 183 31 Täby
Telefon: 08-768 30 75 Mobil: 070-526 45 47 Fax: 08-768 49 33

Närvarande Delvis Ulf Kilander, Kenneth Samuelsson och Gun Westerman

Besiktningdag 2000-09-21

1. OKULÄRBESIKTNING**Särskilda förutsättningar vid besiktningen**

Byggnadsår: 1910 Uppgift lämnad av: Säljaren
Ombyggnadsår ca 1970 Uppgift lämnad av: Säljaren
Värdeår: 1954 Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
Byggnadstyp: Flerbostadshus i tre plan med källare och vind.
Taxeringskod: 321 Bostäder och lokaler.
Väderlek: Halvklart ca +10 ° C
Övriga: Utförd besiktning är av översiktlig natur och är ej av sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken och omfattar tex. ej miljöskador i mark och byggnader.

Besiktningssmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

62
10/10

8. UNDERHÅLLSBEHOV

1. Samliga lägenheter är ej besiktigade men genomsnittet för besiktigade lägenheter anses representativt för hela byggnaden. Underhållet i lägenheterna kan betecknas som normalt till något eftersatt främst vad gäller ytskikt i en del våtutrymmen samt golv.
2. Brister inom respektive lägenheter vad avser ytskikt berör föreningen endast i de fall lägenheten kvarstår som hyresrätt.
3. Genomsnittliga köket har för ombyggnadsåret normal standard.
4. Badrum och WC-rum har olika standard men genomsnittligt kan sägas att en modernisering av ytskikt är önskvärd.
5. Avloppsstammar/vattenledningar är av något äldre datum men bedöms i huvudsak vara utbytta i början på 70-talet. En viss översyn och rensning bör göras snarast.
6. Radiatorer/värmesystem är delvis utbytt i början på 90-talet. Det är främst de juridiska frågorna beträffande värme leverans som skall lösas.
7. Elinstallationer föranleder ingen notering för närvarande.
8. Ventilation föranleder ingen notering för närvarande.
9. Tvättstuga föranleder ingen notering för närvarande.
10. Yttertaket har målningsbehov samt behov av viss översyn. Detta torde dock kunna vänta några år.
11. Skador i fasadens ytskikt torde kunna åtgärdas inom ramen för normalt underhåll. Det samma gäller fönster.
12. Vattenläckage i källare skall åtgärdas.

Täby 2000-10-03

VÄRDIA FASTIGHETER AB


Rolf Hallén

Byggnadsingenjör SBR

Bilagor:

1. Kostnadsanalys
 2. Fastighetsdatautdrag
 3. Ritningar
 4. Foton
- h*
1001