

**NY EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FÄLLAN 3, STOCKHOLM**

Org. nr. 716409-8993

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

1. Allmänna förutsättningar
 2. Beskrivning av fastigheten
 3. Renoveringsbehov och uppskattade kostnader härför
 4. Försäkring
 5. Taxeringsvärde
 6. Anskaffningskostnad
 7. Finansieringsplan
 8. Beräkning av föreningens årliga utgifter
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Fastighetsskatt
 - d) Fondavsättningar
 9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
 10. Redovisning av lägenheter
 - a) Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas, lägenhetsarea, andelstal, årsavgifter
 - b) Tabell/Lokalhyresgäster i vilken redovisas lokalhyresgäster, yta samt hyra
 11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
 12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
-

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Fällan 3, Stockholms stad, registrerades den 24 oktober 1986 med organisationsnummer 716409-8993. Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen förvärvade fastigheten Fällan 3 den 28 november 2001 för 64.500.000 kr. Tjugotvå av tjugofyra bostadslägenheter har upplåtits med bostadsrätt till medlemmarna. Ytterligare en lägenhet (403) kommer att upplåtas den 1 juni 2002.

För närvarande byggs en lokal om 67 kvm på 1 trappa om för upplåtelse till bostadsrättslägenhet. Dessutom ska en lagerlokal på källarplan om 48 kvm ombyggas till lägenhetsförråd. Övriga lokaler ska tillsvidare kvarstå som hyresrätter.

Eftersom vinden skall inredas och upplåtas som bostadsrättslägenhet(er) har styrelsen beslutat om att upprätta en ny ekonomisk plan med nya andelstal.

Den nya planen ska gälla från 20 december 2002, och de nya årsavgifterna för medlemmarna ska gälla från 1 januari 2003.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat en ny ekonomisk plan.

Den del av fastigheten som kvarstår som lokalandel kommer fortsättningsvis att vara redovisningspliktig för moms.

2 Beskrivning av fastigheten

2.1 Objekt

Fastighet	Fällan 3
Adress	Hornsgatan 80, Brännkyrkagatan 67
Stadsdel	Södermalm
Stad	Stockholm
Län	Stockholm

2.2 Mark

Area	649 m ₂
Planbestämmelser	För fastigheten gäller stadsplan för kv Fällan (pl. 0180-974, fastställd 1931-08-14). Ny detaljplan (2001-05485-54) för kvarteret Fällan är fastställd som häver tidigare förbud om inredning av vindsvåningar.
Ändamål	Enligt planen får tomten endast användas för bostadsändamål, dock kan lokaler för handel och hantverk samt garage tillåtas. Befintlig byggnad synes överensstämma med planen. Outnyttjad byggrätt bedöms finnas med inredning av vindsvåningar för bostadsändamål..
Vatten och avlopp	VA-stammar bedöms vara i gott skick.
Värme	Fjärrvärme
Dispositionsrätt	Äganderätt
Läge, område	Fastigheten ligger centralt på Södermalm, nära Mariatorget. Omgivningarna domineras av bostadshus med kommersiellt inslag.
Service och kommunikationer	Avståndet till Mariatorgets T-banestation är ca 300 m. Vid Mariatorget finns utbud av livsmedel, service etc.
Attraktivitetsbedömning	Läget bedöms som attraktivt för bostadsändamål. För kontor och butiker har fastigheten ett relativt gott innerstadsläge.

2.3 Byggnader

Bebyggelse

På tomten finns ett bostadshyreshus om sju våningar över Hornsgatan jämte källare och vind. Fastigheten uppfördes 1931. Huset har genomgått en omfattande upprustning under slutet av 1990-talet. Huset inrymmer bostäder i de fem översta våningarna och kontot och butiker i suterrängvåningarna.

Gård

Befintligt bostadshus har en asfalterad gård mot Brännkyrkagatan, som ligger två plan över Hornsgatan. Parkeringsmöjligheter saknas på tomtmark. På närliggande gatumark är tillgången på parkering begränsad.

Byggnadsår

1931

Uthyringsbar area

Bostäder	2 305 kvm
Ny bostad vind	210 kvm
<u>Lokaler</u>	<u>957 kvm</u>
Totalt	3 472 kvm

Vindsutrymmen

Vinden utgörs av lägenhetsförråd, hissmaskinrum, hobbyrum samt tvättstuga.

Källarutrymmen

I källaren finns lager, fastighetstekniska utrymmen samt cykelrum.

Undergrund

Lera, berg

Grundläggning

Grundmurar av betong.

Fasader

Puts

Stomme

Stomme av tegel och betong

Bjälklag

Betongbjälklag och träbjälklag i de övre våningsplanen.

Yttertak

Tegel och plåt

Fönster

Kopplade tvåglasfönster

Balkonger

Ingen av lägenheterna har balkong. Vådringsbalkonger finns i trapphusen.

Trapphus

Lägenheterna nås via ett trapphus med steg och planer av natursten.

Hiss

Hiss finns i trapphuset. Hissmaskin från 1976.

Tvättstuga

Tvättstugan är utrustad med tre tvättmaskiner, två torktumlare samt kallmangel. I anslutning till tvättstugan finns ett torkrum med avfuktare.

Sophantering

Sopkärl och grovsoprum på gården

Uppvärmning

Fjärrvärme

Installationer	Mekanisk till- och frånluftsventilation i lokalerna. Restauranglokalen har egen ventilationsanläggning samt egen fettavskiljare.
Ventilation	Mekanisk till- och frånluft i lokalerna. Bostäderna har självdrag med friskluftsventiler.
El-utrustning	Elsystemet byttes ut vid renoveringen 1998. Byte av elstigare och ledningsnät i hela fastigheten samt centraler i lägenheterna. Jordade uttag och jordfelsbrytare. Elmätare i skåp i trapphuset.
Övriga utrymmen	Tvättstuga och lägenhetsförråd på vinden.
Gemensamhetsanläggningar	Föreligger ej.
Servitut	Fastigheten belastas inte av några servitut.

2.4 Lägenheter inredning

Planlösning	Planlösningarna är tidstypiska och ej väsentligt förändrade.
Standard	Inredning och utrustning i kök och badrum präglas i huvudsak av modern standard.
Golvbeläggningar	Lägenheterna har i huvudsak parkettgolv och linoleumgolv. Klinkergolv i badrum.
Köksinredning	Köken är utrustade med elspisar, kyl och frys, diskbänkar av normalhöjd och engreppsblandare. Vitvaror har successivt bytts ut.
Bad / Duschrum	Badrummen är normalt små. Ytskikten består av klinker på golv samt kaklade väggar.

3 Renoveringsbehov

Föreningen har till fullgörande av bestämmelserna i 8 kap 20 § bostadsrättslagen (1991:614) låtit utföra en utredning av fastighetens skick. Uppdraget har utförts av TYRENS Byggekonsult och redovisas i ett utlåtande 2001-10-09. Utlåtandet bifogas i planen, bilaga A.

3.1 Åtgärder

Enligt utlåtandet är noterade åtgärder som bedöms nödvändiga att utföra inom närmaste åren kostnadsberäknade till 125 000 kronor inklusive lagstadgad moms 25 %. I dessa åtgärder ingår bland annat sanering av grafitti, åtgärder efter skador i bokhandeln, avfärgning av fasad på soppus mm.

3.2 Ombyggnad av lokal till lägenhet

Styrelsen har beslutat i enlighet med tidigare ekonomisk plan att ombygga en kontorslokal om 60 kvm på plan 1 trappa till bostad. Badrum ombyggs med installation av dusch. Väggar och tak målas. Parkettgolv läggs in i rummen och klinkers i tamburen. Ombyggnadskostnaden är beräknad till 200.000 kr, och försäljningspriset till 1.800.000 kr.

3.3 Vindsinredning

Föreningen kommer att upplåta råvinden för bostadsändamål med bostadsrätt. Råvinden kommer att säljas till extern entreprenör eller medlemmar i föreningen som får ombesörja hela ombyggnadsprojektet. Avsikten är att minimera föreningens ekonomiska risk och arbetsinsats. Styrelsen har framtagit planritningar för ansökan om byggnadslov. Föreningen avsätter ett belopp om 100.000 kr för plan-, arkitekt- och handläggningskostnader.

Enligt en värdering utförd av Rolf Utling på Värderingshuset Småhus AB uppgår råvindens marknadsvärde till 2.300.000 kr. Värdepunkt 2002-04-19.

4 Försäkring

Fastigheten är och kommer att vara fullvärdesförsäkrad.

5 Taxeringsvärde

	Taxeringsvärde		Ytor (m2)	Hyror (UF-2002)
	2001	2002		
Bostäder	19 096 000 kr	24 332 000 kr	2305	56 077 kr
Lokaler	12 633 000 kr	15 924 000 kr	957	1 707 196 kr
ÖVRIG			210	0 kr
Summa	31 729 000 kr	40 256 000 kr	3472	1 763 273 kr

6 Anskaffningskostnad

Köpeskilling, fastighet	64 500 000 kr			
Lagfart	988 325 kr			
Paritrets-kostnad (nya)	1 617 400 kr		Beiträffliga partbrev	22 800 000 kr
Konstul-kostnad och reserv	1 000 000 kr		Paritretsbehov	30 887 485 kr
Utläning till lgh 403 + 502	2 951 448 kr			
Reparationsfond (inkl lgh 102 + vind)	400 000 kr			
Summa	69 091 513 kr			

(Enl ek. plan: 100.000 kr, vind: 100.000 kr, lgh 102: 200.000 kr)

7 Finansieringsplan

	Lånebelopp	Amortering	Bindningstid	Ränta	Räntekostnad
Föreningen	19 000 000 kr	0 kr	5 år	5,57%	1 058 300 kr
Banklån 1	4 300 000 kr		2 år	4,80%	206 400 kr
Banklån 2	1 916 295 kr		rorligt	4,77%	91 407 kr
Banklån 3	0 kr		rorligt	0,00%	0 kr
Summa lån	25 216 295 kr				
Ertägda upplåtelseavgifter medlemmar	37 282 897 kr				
Ny upplåtelse lgh 403	2 492 321 kr				
Ny upplåtelse vinden	2 300 000 kr				
Ny upplåtelse lgh 102	1 800 000 kr				
Summa	69 091 513 kr				1 356 107 kr

8 Beräkning av föreningens årliga utgifter

År	Gammal planen			Beräknad inflation:		
	2002	2003	2004	2003	2004	2005
a) Kapitalkostnader						
Rentor	1 258 200 kr	1 356 107 kr	1 356 107 kr	1 356 107 kr	1 356 107 kr	1 356 107 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr	0 kr
Tomträttsavgald	310 000 kr	310 000 kr	316 200 kr	316 200 kr	322 524 kr	328 974 kr
b) Drift och underhåll						
Värme	3 000 kr	3 000 kr	3 060 kr	3 060 kr	3 121 kr	3 184 kr
El	52 000 kr	52 000 kr	53 040 kr	53 040 kr	54 101 kr	55 183 kr
Vatten och avlopp	8 000 kr	8 000 kr	8 000 kr	8 000 kr	8 000 kr	8 000 kr
Hushåll och grönsopor	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr	50 000 kr
Förvaltning ekonomisk	30 000 kr	30 000 kr	30 600 kr	30 600 kr	31 212 kr	31 836 kr
Förvaltning teknisk	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr
Reparationer och underhåll	0 kr	0 kr	18 727 kr	18 727 kr	19 102 kr	19 484 kr
Kabel TV	0 kr	0 kr	10 000 kr	10 000 kr	10 404 kr	10 812 kr
Syrelseavrode mm.	0 kr	0 kr	30 000 kr	30 000 kr	31 212 kr	31 836 kr
Serviceavtal	15 000 kr	15 000 kr	15 300 kr	15 300 kr	15 606 kr	15 918 kr
Forsäkring	30 000 kr	30 000 kr	30 600 kr	30 600 kr	31 212 kr	31 836 kr
Städning	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr
Oförutsedda kostnader/hvresförbruker	1 878 200 kr	2 113 467 kr	2 128 614 kr	2 128 614 kr	2 144 064 kr	2 159 823 kr
Summa kapital och driftkostnader	3 049 700 kr	2 800 900 kr	2 865 518 kr	2 865 518 kr	2 922 248 kr	2 986 093 kr
c) Fastighetsbeskatt						
d) Fonderavkastning	112 005 kr	120 768 kr	123 185 kr	123 185 kr	125 647 kr	128 160 kr
Summa årliga utgifter	2 295 179 kr	2 515 135 kr	2 538 316 kr	2 538 316 kr	2 561 960 kr	2 586 077 kr

9 Beräkning av föreningens årliga intäkter

Lokalhyror	1 535 970 kr	1 572 972 kr	1 604 431 kr	1 636 320 kr	1 669 250 kr
Vidaredebiterad F-skatt	1 281 125 kr	1 342 224 kr	1 386 908 kr	1 39 647 kr	1 42 440 kr
Poststädshyror	0 kr	56 077 kr	57 159 kr	58 343 kr	59 509 kr
Ansavgifter	631 084 kr	625 171 kr	613 086 kr	600 760 kr	588 186 kr
Ränteanläggn	0 kr	96 213 kr	96 213 kr	96 213 kr	96 213 kr
Ränteanläggn	0 kr	30 478 kr	30 478 kr	30 478 kr	30 478 kr
Summa årliga intäkter	2 295 179 kr	2 515 135 kr	2 538 316 kr	2 561 960 kr	2 586 077 kr

Ränta: 3,86 %
Revers: 2.492.557 kr
Ränta: 6,5 %
Revers: 468.891 kr

10.a) Lägenhetsförteckning med nya andelstal och avgifter - År 2002

Namn	Lgh	Yta	Rum	Vänings koefficient	Andelstal	Ny Ars- avgift till Bnf	Ny Månads- avgift till Bnf
Ny bostadsrätt 1 tr.	102	60	2	1,01	2,362%	14 764 kr	1 230 kr
Lundberg Jacob	201	112	4	1,02	4,452%	27 831 kr	2 319 kr
Rydén Elisabeth	203	120	4	1,02	4,770%	29 819 kr	2 485 kr
Guyard Barbro	204	77	2	1,02	3,061%	19 134 kr	1 595 kr
Jonsson Petra	205	81	3	1,02	3,220%	20 128 kr	1 677 kr
Lidström Anders	301	119	4	1,03	4,776%	29 861 kr	2 488 kr
Erixon	302	37	1	1,03	1,485%	9 284 kr	774 kr
Nilsson Jan	303	137	5	1,03	5,499%	34 378 kr	2 865 kr
Tigler William	304	77	2	1,03	3,091%	19 322 kr	1 610 kr
Jakobsson Tommy	305	81	3	1,03	3,251%	20 325 kr	1 694 kr
Wickström Lennart	401	119	4	1,04	4,823%	30 151 kr	2 513 kr
Mårtensson Lennart	402	37	1	1,04	1,500%	9 375 kr	781 kr
Bäckström Gudrun	403	137	5	1,04	5,552%	34 711 kr	2 893 kr
Autio Sulo	404	77	2	1,04	3,121%	19 509 kr	1 626 kr
Venman Niklas	405	81	3	1,04	3,283%	20 523 kr	1 710 kr
Somnasson Thomas	501	119	4	1,05	4,869%	30 441 kr	2 537 kr
Vallin Håkan	502	37	1	1,05	1,514%	9 465 kr	789 kr
Christensson Sigrid	503	137	5	1,05	5,606%	35 045 kr	2 920 kr
Alden Bert	504	77	2	1,05	3,151%	19 697 kr	1 641 kr
Bristing Astrid	505	83	3	1,05	3,396%	21 232 kr	1 769 kr
Seydlitz Rolf	601	149	5	1,06	6,155%	38 478 kr	3 206 kr
Helminen / Nilsson	602	140	5	1,06	5,783%	36 154 kr	3 013 kr
Nilsson Sandra	603	77	2	1,06	3,181%	19 884 kr	1 657 kr
Ahlin Sven-Ingvar	604	81	3	1,06	3,346%	20 917 kr	1 743 kr
Ny bostadsrätt vinden	701	100	3	1,07	4,170%	26 068 kr	2 172 kr
Ny bostadsrätt vinden	702	110	3	1,07	4,587%	28 674 kr	2 390 kr
Totalt:		2462	81		100,000%	625 170 kr	52 098 kr

*) Nya andelstalen är baserad på yta samt väningskoefficienten
(Anm) Lght 202 utlyres

Tot årsavg:

625 171 kr

10. b.) Lokallhyresgäster

Brf Fällan 3

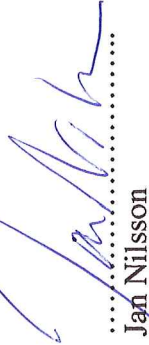
Hyresgäst	Area	Lokaltyp	Löptid	Förl.	Index	Utgående hyra	Hyra	Tillägg f-skatt	Tillägg värme	Tillägg moms
	(m ²)			(mån)	(%)	(kr)	(kr/m ²)	(kr)	(f/n)	(f/n)
Bokmagasinet Hornsg 80 AB	344	Butik	04-09-30	36	100%	530 000	1541	47 772	n	j
Legimes Mat HB	102	Restaurang	04-09-30	36	100%	167 000	1637	10 512	n	j
ABC Hälsokost	76,5	Butik	03-09-30	36	100%	138 320	1808	11 464	n	j
Vakant lokal	48	Lager				Kommer att upplätas som lägenhetsförråd				
Webac Maskin AB	28	Lager	04-12-31	36	100%	11 760	420	3 980	n	j
AV-LAB/AVC AB	158	Kontor	02-09-30	36	100%	260 000	1646	23 248	n	j
Malm Lindgren	90	Kontor	05-03-31	36	100%	170 000	1889	13 360	n	j
Galerie Aix AB	90	Kontor	02-09-30	36	100%	170 100	1890	13 696	n	j
Vakant lokal	67	Kontor				Kommer upplätas som postadressätt.				
Webac Maskin AB	35	Kontor	04-12-31	36	100%	62 476	1785	5 096	n	j
Johan Perjus	33,5	Kontor	02-09-30	36	100%	63 316	1890	5 096	n	j
Tillägg f-skatt						134 224				
Totalt	1 072					1 707 196		134 224		

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

- A. Årsavgifter skall erläggas för bostadsrätterna till bestridande av föreningens löpande utgifter bestående av räntor och amorteringar för föreningens lån, skatter, försäkringspremier och drift av fastigheten.
- Årsavgiften skall beräknas 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. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar.

Stockholm den 13 december 2002

Bostadsrättsföreningen Fällan 3 i Stockholm


.....
Jan Nilsson


.....
Sven-Ingvar Ahlin


.....
Oscar Hjäre


.....
Lillian Neuville


.....
Rolf Seydlitz


.....
Urban Jonsson