

769 600 - 1077

2001-01-30

EKONOMISK PLAN

**ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN
AVSEENDE**

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMEDJAN 14

upprättad januari 2001

INNEHÅLL

1	allmänna förutsättningar
2	fastighets- och byggnadsbeskrivning
3	underhållsbehov, ombyggnadsåtgärder m m
4	anskaffningskostnad och finansiering
b	kalkyldel
5	beräknade kostnader och intäkter
b	kapitalkostnadsprognos
6	fördelning av lägenheternas inbördes förhållande
7	känslighetsbedömning
8	särskilda förhållanden
9	intyg

1 allmänna förutsättningar



Bostadsrättsföreningen Smedjan 14, med säte i Stockholms stad, har registrerats vid Patent & Registreringsverket med organisationsnummer 769600-1077. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen har bildats för att förvärva tomträtten till fastigheten Smedjan 14 i syfte att upplåta bostadslägenheterna i fastigheten med bostadsrätt.

AB Familjebostäder har i september 2000 avgivit ett konkret anbud om förvärv av tomträtten till fastigheten, vilket anbud gäller för antagande, efter begäran om förlängning härav, till senast den 20 mars 2001. I konsekvens av detta anbud har föreningens styrelse upprättat föreliggande ekonomiska plan i enlighet med vad som föreskrivs i bostadsrättslagen som underlag för föreningsstämmans beslut om förvärv av fastigheterna jämte upplåtelse av bostadsrätter till medlemmarna. Föreningsstämman beräknas att hållas i februari 2001, vid vilket tillfälle avtal om upplåtelse av bostadsrätter kommer tecknas. Föreningen kommer direkt efter denna beslutsstämma att begära besked från kommunen om att den förklarar sig avstå från sin förköpsrätt.

Genom Brf Smedjan 14 fastighetsförvärv kommer de idag i fastigheten boende erbjudas att förvärva bostadslägenheterna med bostadsrätt. I planen har särskilt angivits vilka lägenheter som beräknas att, i anslutning till föreningens fastighetsförvärv, upplåtas med bostadsrätt. Föreningen beräknar att tillträda fastigheten, liksom bostadsrätterna beräknas att tillträdas, under mars 2001.

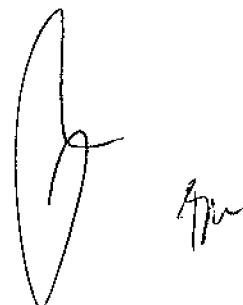
Bakgrund till och förutsättningar för föreningens förvärv framgår av föreliggande ekonomiska plan. De personer till vilka bostadsrätter beräknas bebor fastigheten, vilket innebär att de flesta har egen, god kännedom om förhållandena. Beträffande byggnadernas skick kan för övrigt hänvisas till för föreningens förvärv särskild vidtagen besiktning utförd på föreningens uppdrag.

Beräkning av föreningens kostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. De redovisade driftkostnaderna har framtagits med jämförelse av normvärden. Föreningens beräknade kapitalkostnader grundas på offert. Uppgifterna i föreliggande plan avseende föreningens fastighetsförvärv avser den slutliga kostnaden.



2 fastighets - och byggnadsbeskrivning

Fastighetsbeteckning	Smedjan 14, Stockholm.
Adress	Västeråsgatan 5, 7, 9 och 11, Västmannagatan 101 samt Dalagatan 90, i stadsdelen Vasastaden i centrala Stockholm.
Areor	Tomtareal: 2 218 kvm; boarea: 5 580 kvm.
Taxeringsvärde	Enligt allmän fastighetstaxering 2000 är det totala bastaxeringsvärdet 32 800 000 kronor varav bygnadsdelen utgör 16 200 000 kronor. Taxeringsvärdena förändras årligen enligt särskilda omräkningstal. Typkoden är 320. Värdeåret är 1930.
Tomträtten	Fastigheten är upplåten med tomträtt enligt avtal av den 19 december 1972 jämte tilläggsavtal av den 30 december 1981 och 11 december 1991 samt utfästelse om sänkt avgäld av den 21 februari 1994 från 358 100 kr till 315 300 kr till och med den 31 december 2002.
Servitut, rättigheter och belastningar	Lastas av servitut avseende panncentral till förmån för Smedjan 11.
Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening	Fastigheten ingår idag i gemensamhet såvitt avser värme- och vattenförsörjning varigenom undercentral i Smedjan 14 förser Smedjan 11.
Försäkring	Fastigheterna ska fullvärdesförsäkras från tillträdesdagen.
Byggnad	Fastigheten omfattar en huskropp, uppförd 1922 och renoverad 1969 och 1993, i fem plan samt källare och inredningsbar förrådsvind. Byggnaden inrymmer totalt 77 bostadslägenheter med varierande skick och standard, bl a beroende på inflyttningstid och tillval. Beträffande byggnadstekniska uppgifter hänvisas till värdering av den 31 juli 2000 utfärd av Stefan Olsson, FS Fastighetsstrategi AB på uppdrag av AB Familjebostäder samt föreningens underhållsbesiktning (se nedan).
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme från undercentral i fastigheten.
Ventilation	Mekanisk frånluft och tilluft genom springventiler i fönster.



3 underhållsbehov, ombyggnadsåtgärder m m

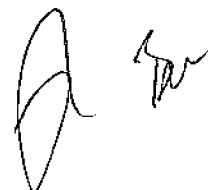
Besiktning av byggnader och installationer har utförts av byggnadsingenjör Stefan Eriksson och installationsprojektledare Sten Wahlén, AB Adeprojekt, den 3 november 2000, varom protokoll av den 22 november 2000 har upprättats. Besiktningen har som huvudsakligt syfte att bedöma det underhållsbehov som det åligger föreningen att utföra och bekosta och är utförd bl a för att uppfylla de krav som följer av bostadsrättslagen.

Beträffande omfattningen av bedömt föreliggande underhållsbehov, rekommenderad planering avseende åtgärder jämte tider härvid samt kostnader härför får hänvisas till protokollet enligt ovan. Sammanfattningsvis bedöms cirka 825 000 kronor erfordras för befintligt underhållsbehov varom ansvar åvilar föreningen, att utföras inom en femårsperiod, huvudsakligen avseende åtgärder mot fukt jämte målning av trapphus. Det bör för övrigt observeras att avvikelser i skick och standard i lägenheter kan förekomma. Hänsyn till lägenheternas skick eller föreningens underhållsansvar för hyresrätter har inte tagits i denna ekonomiska plan.

Inom anskaffningskostnaden har 500 000 kronor reserverats för erforderligt underhållsbehov. Föreningen ska för övrigt årligen avsätta minst 0,3 % av taxeringsvärdet enligt föreningens stadgar till fond för yttre underhåll (enligt kalkylpremisserna 122 016 kronor per år).

Det förtjänar här omnämnas att föreningen har ett dolt, kommande kapitaltillskott genom insatser och upplåtelseavgifter som kommer att erhållas när lägenheter, som i anslutning till föreningens fastighetsförvärv kvarblir som hyresrätter, upplåts med bostadsrätt. I anslutning härtill kan vidare omnämnas att föreningen har för avsikt att utreda möjligheterna att upplåta vindsytor för boendeändamål. För det fall detta är formellt möjligt är det styrelsens avsikt att hänskjuta beslut härom, i lämpligt omfattning, till föreningsstämman. En försiktig beräkning av vindsupplåtelse torde kunna innebära en nettointäkt om 10 000 kronor per kvadratmeter upplåten boarea, vilket skulle innebära ett kapitaltillskott om 3 000 000 kronor vid upplåtelse av 300 kvadratmeter boarea. För det fall en sådan intäkt nyttjas till amortering i dess helhet kan årsavgifterna sänkas med cirka 7 % enligt de premisser som gäller för denna plan.

Värme- och vattenförsörjningen är idag gemensam med fastigheten Smedjan 11 så att Smedjan 11 försörjs med media från Smedjan 14. Enligt AB Familjebostäders (första och hittills enda) utkast till avtal om köp av tomträtten till Smedjan 14 påtar sig Familjebostäder gentemot köparen av Smedjan 11 att uppföra och till fjärrvärmenätet ansluta en ny undercentral, att betjäna Smedjan 11. De boende inom Smedjan 11 har den 12 december 2000 beslutat att förvärva sin fastighet för ombildning till bostadsrätt. Denna förening har aviserat önskemål om fortsatt gemensamhet avseende värme- och vattenförsörjningen. Familjebostäder tillstyrker i skrivelse av den 11 december 2000 en sådan lösning och anger som förutsättning härför leveransavtal med Birka Värme Stockholm AB, vilket föreningen ändå avser ingå, samt avtal mellan de två föreningarna. För det fall de båda föreningarna inte kommer överens om fortsatt gemensam lösning i någon form framkommer av bilaga 10 till Familjebostäders köpeavtalsutkast att Birka på Familjebostäders bekostnad ska bygga om undercentralen inom Smedjan 14 så att den enbart tjänar Smedjan 14, i samordning med åtgärder avseende Smedjan 11. Familjebostäder har i separat skrivelse till föreningen av den 18 augusti 2000 vidare föreslagit att kostnaderna för en eventuell ombyggnad av värmeförsörjningen och separering av kallvattenförsörjningen fördelas på de köpande föreningarna i relation till respektive köpeskilling.



4 anskaffningskostnad och finansiering

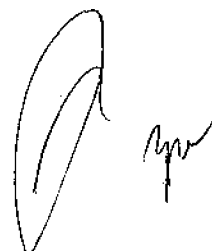
Föreningen förvärvar tomträtterna till fastigheten för en köpeskilling om 67 500 000 kronor. Härpå tillkommer stämpelskatt för föreningens fastighetsköp (1,5 % av köpeskillingen), kostnader för uttag av pantbrev (2 %), kostnader förenade med förvärvet såsom för besiktning och ombud samt beaktande av förestående underhållsbehov enligt ovan, varför den totala anskaffningskostnaden beräknas till 69 490 000 kronor. Finansieringen av anskaffningen sker genom insatser samt upptagande av lån med fastigheten som säkerhet.

Insatser om totalt 61 362 958 kronor är fördelade på bostadsrätterna varav 48 590 000 kronor beräknas att inflytta till föreningen i direkt anslutning till föreningens fastighetsförvärv utifrån den inför förvärvsstämman bedömda, omedelbara anslutningsgraden (jämför nedan under rubriken 6). Insatserna är fördelade i förhållande till bostädernas ytor, som de redovisas i denna plan, med en reduktion om 5 % för lägenheter på nedersta planet ("0") och 2,5 % på det näst nedersta planet ("1") samt ett påslag om 5 % för lägenheter på det översta planet ("4") och 2,5 % på det näst översta planet ("3").

Upplåtelseavgifter (se nedan under rubriken 7 samt jämför även vad som redovisats ovan under rubriken 3) kommer inte att uttas av de som förvärvar bostadsrätt i anslutning till föreningens fastighetsförvärv. I övrigt äger föreningen utta upplåtelseavgifter som jämte insatser motsvarar marknadsvärdet vid varje upplåtelsefälle.

Föreningen har erhållit erbjudande om lån från FöreningsSparbanken i form av hypotekslån genom AB SPINTAB. Samma kreditgivare har även utfäst att utlåna ett belopp motsvarande hela insatsen till bostadsrättsförvärvare som bedöms kreditvärdiga. Föreningens bedömda lånebehov, löptider jämte villkor härom redovisas i kalkyldelen (4 b) nedan. Föreningens slutliga totala lånebörda jämte lånens fördelning på löptider och de exakta räntevillkoren kommer att sättas i anslutning till föreningens tillträde.

Det upplyses att en stor del av lånen beräknas läggas på skörliga krediter och krediter med kort löptid, vilket innebär en stor mån av osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen. I kapitalkostnadsprognosen (5 b nedan) har räntan på det rörliga tremånaderslånet uppräknats med 0,2 % år 2 och år 3. Föreningen kommer inte att amortera under den första räntebindningsperioden och i vart fall inte inom den första femårsperioden. Amortering kan härefter inledningsvis bedömas utgå enligt 50-årig serieplan innebärande cirka 0,2 % (eller 10 000 kronor första året på bundna lån om 5 000 000 kronor). Föreningen kan även komma att amortera enligt rak plan, såsom med 0,5 % per år.



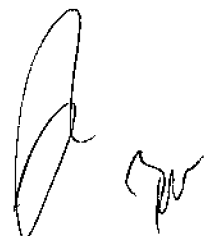
4 b anskaffningskostnad och finansieringsplan

FÖRENINGENS ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling för fastigheten	67 500 000 kr
Stämpelskatt och pantbrevsuttag	1 200 000 kr
Underhållskostnader	500 000 kr
Förvärvs-, ombuds- och övriga kostnader	290 000 kr
TOTALT	69 490 000 kr

FINANSIERING

<u>långivare</u>	<u>lånebelopp</u>	<u>c:a löptid år</u>	<u>ränta %</u>	<u>ränta</u>	<u>amortering</u>
FöreningsSparbanken	5 000 000 kr	5	5,70	285 000 kr	0 kr
genom	5 000 000 kr	2	5,00	250 000 kr	0 kr
AB SPINTAB	10 900 000 kr	0 (0,3)	4,60	501 400 kr	0 kr
SUMMA LÅN	20 900 000 kr			1 036 400 kr	0 kr
INSATSER	48 590 000 kr				
TOTALT	69 490 000 kr				



5 beräknade kostnader och intäkter

Principerna för föreningens kapitalkostnader har redovisats ovan (4 och 4 b). Här om får även hänvisas till kalkyldelen nedan (5 b) i vilken budgeten år 1 avser helåret 2001.

Vid beräkning av föreningens driftskostnader (såsom för värme, vatten och el) har jämförts med normkostnader för motsvarande objekt. Detsamma gäller kostnader för föreningens fastighets-skötsel. Driftskostnaderna i kalkyldelen har schablonmässigt beräknats öka årligen med 2 % per år. Lägenhetsinnehavarna har att själva erlagga kostnad för hushållsel och kabel-TV.

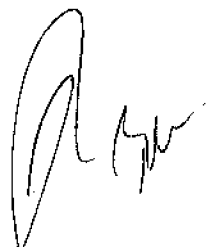
Utöver kapital- och driftskostnader tillkommer administrativa kostnader samt fastighetsskatt och avsättning till fond för yttre underhåll. Fastighetsskatt utgår med 0,7 % av taxeringsvärdet för bostadsdel. Taxeringsvärdet förändras årligen enligt för varje år fastställda omräkningstal i förhållande till bastaxeringsvärdet. Detta omräkningstal är 1,24 år 2001 och har inte uppräknats i kalkylen under de två följande kalkylåren.

Beträffande föreningens skattemässiga status gäller att en förening och medlemmarna schablonbeskattas om minst 60 % av föreningens taxeringsvärde belöper på till medlemmar upplåtna bostadslägenheter. Denna gräns innebär att föreningen bedöms som ett äkta bostadsföretag och schablonbeskattas med 3 % av taxeringsvärdet, varifrån från avdras räntekostnader och tomträttsavgäld.

Utöver vad som anges i planen är föreningen enligt bokföringslagen skyldig att vidta en avskrivning av byggnad med minst 0,5 %. Detta kommer att påverka det bokföringsmässiga resultatet, dock inte föreningens likviditet.

Föreningens intäkter utgörs av hyror och årsavgifter, förutom vissa ränteintäkter på transaktions- och fondkapital vilka i planen (se 5 b nedan) uppskattats. Årsavgifterna fördelas i förhållande till bostadsrätternas andelstal som baseras på bostädernas ytor. Årsavgifter har upptagits enligt den på förhand, inför förvärvsstämman bedömda, omedelbara anslutningsgraden (jämför nedan under rubriken 6).

För de bostäder som inte upplåts med bostadsrätt uttas hyror motsvarande dagens hyresförhållanden med eventuell uppräkning till bruksvärdesnivå. Hyror har för 2001 uppräknats med 4 % utifrån nivån vid fastighetsköpebudet gällande nivån. Föreningen kan vara bunden av förhandlingsordning gentemot Hyresgästernas Riksförbund avseende förändring av hyresvillkor för bostäder. Hyror har schablonmässigt uppräknats med 2 % år två och år tre.



5 b föreningens beräknade kostnader och intäkter

KOSTNADER		BUDGET	PRO NOS	
		2001 (helår)	år 2	år 3
Räntekostnad	(+0,2%/år 2 och 3 på rörliga lånet)	1 036 400 kr	1 058 200 kr	1 080 000 kr
Fastighetskatt		284 704 kr	284 704 kr	284 704 kr
Tomträttsavgäld		315 300 kr	315 300 kr	358 100 kr
Inkomstskatt		0 kr	0 kr	0 kr
Värme och fastighetsel, vatten och avlopp samt sopor		780 000 kr	780 000 kr	780 000 kr
Hushållsel	(resp bostadsrättshavare)	0 kr	0 kr	0 kr
Kabel-TV	(resp bostadsrättshavare för ab.)	12 000 kr	12 240 kr	12 485 kr
Försäkring		38 000 kr	38 760 kr	39 535 kr
Fastig. skötsel / löp. rep. (inkl lokalvård, snöröjning & förbrukn.mtrl.)		250 000 kr	255 000 kr	260 100 kr
Ekonomisk förvaltning & administration		50 000 kr	51 000 kr	53 040 kr
Styrelse-, revisors- och övriga arvoden samt avgifter		40 000 kr	40 800 kr	41 616 kr
Fond för yttre underhåll (Minavsättning: 0,3 % av tax.värdet)		122 016 kr	122 016 kr	122 016 kr
TOTALT		2 928 420 kr	2 958 020 kr	3 031 596 kr
	utfall	47 724 kr	4 231 kr	354 kr
	amortering	0 kr	0 kr	0 kr
INTÄKTER				
Ränte -och övr intäkter	(uppskattat)	40 000 kr	10 000 kr	10 000 kr
Årsavgifter	(+ 2,5 % år 3)	2 130 796 kr	2 130 796 kr	2 184 066 kr
Hyror	(+ 2 %/år 2 och 3)	805 348 kr	821 455 kr	837 884 kr
TOTALT		2 976 144 kr	2 962 251 kr	3 031 950 kr

6 fördelning av lägenheternas inbördes förhållanden

Lgh nr	Vån	Yta kvm	Insats	Andelstal	Inbetald insats	Andelstal då ej alla ombildas	Årsavgift år 2001	Hyror per år 2001
220	0	72	751 868 kr	1,291	0 kr	0,000	0 kr	47 973 kr
221	0	49	511 688 kr	0,878	511 688 kr	1,115	23 751 kr	0 kr
222	0	74	772 753 kr	1,327	772 753 kr	1,683	35 869 kr	0 kr
223	0	59	616 114 kr	1,058	616 114 kr	1,342	28 598 kr	0 kr
224	0	49	511 688 kr	0,878	0 kr	0,000	0 kr	35 568 kr
225	1	63	675 197 kr	1,129	675 197 kr	1,433	30 537 kr	0 kr
226	1	76	814 523 kr	1,362	814 523 kr	1,729	36 838 kr	0 kr
227	2	59	648 541 kr	1,058	648 541 kr	1,342	28 598 kr	0 kr
228	2	63	692 510 kr	1,129	692 510 kr	1,433	30 537 kr	0 kr
229	2	76	835 409 kr	1,362	835 409 kr	1,729	36 838 kr	0 kr
230	2	49	538 619 kr	0,878	538 619 kr	1,115	23 751 kr	0 kr
231	3	59	664 754 kr	1,058	664 754 kr	1,342	28 598 kr	0 kr
232	3	49	552 084 kr	0,878	552 084 kr	1,115	23 751 kr	0 kr
233	3	63	709 822 kr	1,129	709 822 kr	1,433	30 537 kr	0 kr
234	3	76	856 294 kr	1,362	856 294 kr	1,729	36 838 kr	0 kr
235	4	63	727 135 kr	1,129	727 135 kr	1,433	30 537 kr	0 kr
236	4	59	680 968 kr	1,058	680 968 kr	1,342	28 598 kr	0 kr
237	4	49	565 550 kr	0,878	565 550 kr	1,115	23 751 kr	0 kr
238	4	76	877 179 kr	1,362	877 179 kr	1,729	36 838 kr	0 kr
239	0	87	908 507 kr	1,560	908 507 kr	1,979	42 170 kr	0 kr
240	0	72	751 868 kr	1,291	751 868 kr	1,638	34 899 kr	0 kr
241	1	47	503 718 kr	0,843	0 kr	0,000	0 kr	32 748 kr
242	1	57	610 893 kr	1,022	610 893 kr	1,297	27 629 kr	0 kr
243	1	79	846 676 kr	1,416	846 676 kr	1,797	38 292 kr	0 kr
244	2	47	516 634 kr	0,843	516 634 kr	1,069	22 781 kr	0 kr
245	2	57	626 556 kr	1,022	0 kr	0,000	0 kr	39 649 kr
246	2	79	868 385 kr	1,416	868 385 kr	1,797	38 292 kr	0 kr
247	3	47	529 550 kr	0,843	529 550 kr	1,069	22 781 kr	0 kr
248	3	57	642 220 kr	1,022	642 220 kr	1,297	27 629 kr	0 kr
249	3	79	890 095 kr	1,416	890 095 kr	1,797	38 292 kr	0 kr
250	4	47	542 466 kr	0,843	542 466 kr	1,069	22 781 kr	0 kr
251	4	57	657 884 kr	1,022	0 kr	0,000	0 kr	39 736 kr
252	4	79	911 804 kr	1,416	911 804 kr	1,797	38 292 kr	0 kr
253	0	68	710 097 kr	1,219	710 097 kr	1,547	32 960 kr	0 kr
254	0	83	866 736 kr	1,488	866 736 kr	1,888	40 231 kr	0 kr
255	2	94	1 033 268 kr	1,685	1 033 268 kr	2,138	45 563 kr	0 kr
256	1	94	1 007 437 kr	1,685	0 kr	0,000	0 kr	61 988 kr
257	1	82	878 828 kr	1,470	878 828 kr	1,865	39 746 kr	0 kr
258	2	82	901 362 kr	1,470	901 362 kr	1,865	39 746 kr	0 kr
259	3	94	1 059 100 kr	1,685	1 059 100 kr	2,138	45 563 kr	0 kr
260	3	82	923 896 kr	1,470	923 896 kr	1,865	39 746 kr	0 kr
261	4	94	1 084 932 kr	1,685	1 084 932 kr	2,138	45 563 kr	0 kr
262	4	82	946 430 kr	1,470	946 430 kr	1,865	39 746 kr	0 kr
263	0	80	835 409 kr	1,434	0 kr	0,000	0 kr	52 915 kr
264	0	66	689 212 kr	1,183	0 kr	0,000	0 kr	45 639 kr
265	1	85	910 980 kr	1,524	910 980 kr	1,934	41 201 kr	0 kr
266	1	69	739 501 kr	1,237	739 501 kr	1,570	33 445 kr	0 kr
267	2	85	934 339 kr	1,524	934 339 kr	1,934	41 201 kr	0 kr
268	2	69	758 463 kr	1,237	758 463 kr	1,570	33 445 kr	0 kr
269	3	85	957 697 kr	1,524	0 kr	0,000	0 kr	56 073 kr

270	3	69	777 425 kr	1,237	777 425 kr	1,570	33 445 kr	0 kr
271	4	85	981 055 kr	1,524	981 055 kr	1,934	41 201 kr	0 kr
272	4	69	796 386 kr	1,237	796 386 kr	1,570	33 445 kr	0 kr
273	0	67	699 655 kr	1,201	0 kr	0,000	0 kr	46 039 kr
274	0	107	1 117 359 kr	1,918	1 117 359 kr	2,434	51 864 kr	0 kr
275	1	81	868 110 kr	1,452	868 110 kr	1,843	39 262 kr	0 kr
276	1	108	1 157 481 kr	1,936	1 157 481 kr	2,457	52 349 kr	0 kr
277	2	81	890 370 kr	1,452	890 370 kr	1,843	39 262 kr	0 kr
278	2	108	1 187 160 kr	1,936	1 187 160 kr	2,457	52 349 kr	0 kr
279	3	81	912 629 kr	1,452	912 629 kr	1,843	39 262 kr	0 kr
280	3	108	1 216 839 kr	1,936	1 216 839 kr	2,457	52 349 kr	0 kr
281	4	81	934 888 kr	1,452	0 kr	0,000	0 kr	53 664 kr
282	4	108	1 246 518 kr	1,936	1 246 518 kr	2,457	52 349 kr	0 kr
283	0	96	1 002 490 kr	1,721	0 kr	0,000	0 kr	63 985 kr
284	0	81	845 851 kr	1,452	0 kr	0,000	0 kr	53 739 kr
285	1	57	610 893 kr	1,022	610 893 kr	1,297	27 629 kr	0 kr
286	1	55	589 458 kr	0,986	0 kr	0,000	0 kr	38 114 kr
287	1	83	889 545 kr	1,488	889 545 kr	1,888	40 231 kr	0 kr
288	2	57	626 556 kr	1,022	626 556 kr	1,297	27 629 kr	0 kr
289	2	55	604 572 kr	0,986	0 kr	0,000	0 kr	38 314 kr
290	2	83	912 354 kr	1,488	0 kr	0,000	0 kr	54 812 kr
291	3	57	642 220 kr	1,022	0 kr	0,000	0 kr	43 493 kr
292	3	55	619 686 kr	0,986	619 686 kr	1,251	26 659 kr	0 kr
293	3	83	935 163 kr	1,488	935 163 kr	1,888	40 231 kr	0 kr
294	4	57	657 884 kr	1,022	657 884 kr	1,297	27 629 kr	0 kr
295	4	55	634 801 kr	0,986	634 801 kr	1,251	26 659 kr	0 kr
296	4	83	957 972 kr	1,488	957 972 kr	1,888	40 231 kr	0 kr
1001	-1	2	0 kr	0,000	0 kr	0,000	0 kr	900 kr
SUMMA		5580	61 362 958 kr	100,000	48 590 000 kr	100,000	2 130 796 kr	805 348 kr

7 känslighetsbedömning

- A En ränteförändring om 0,3 % på hela föreningslånestocken (enl 4 b) innebär en kostnadsförändring om 62 700 kr (2,9 % av årsavgifterna).
- B En förändrad Brf-belåning om 1 Mkr medför en kostnadsförändring om 50 000 kkr (2,3 % av årsavgifterna) förutsatt snitträntan under 1.
- C Ett omräkningstal avseende taxeringsvärdet med 1,4 istället för antagna 1,24 år 2 och 3 medför ökade kostnader om 37 kkr/år (1,7 % av årsavgifterna).
- D En förändring av beräknade genomsnittsräntan med 1 % på ett insatslån om 900 000 kr innebär en månatlig kostnadsförändring med 525 kr.
- E En "rak" årlig amortering om 0,5 % på ett lån som i D innebär en månatlig utgift om 375 kr.

8 särskilda förhållanden

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smedjan 14 har upprättat denna ekonomiska plan i enlighet med bostadsrättslagen i syfte att redovisa förutsättningarna för föreningens förvärv av tomträtten till fastigheten Smedjan 14 jämte upplåtelse av bostadslägenheterna i fastigheten med bostadsrätt. Medlemmarna har att vid föreningsstämman antaga den ekonomiska planen.

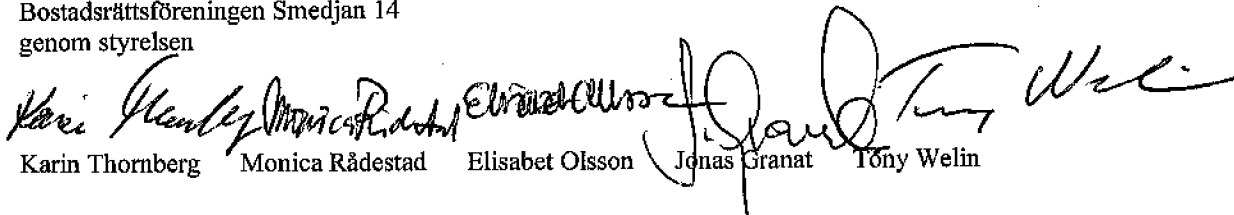
Bostadsrätthavarna skall erlagga insats. För bostadsrätt i föreningens hus erlaggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och räntekostnader jämte skatter samt avsättning till fonder. Årsavgifterna fördelas i förhållande till i denna plan uppgivna andelstal som fördelas i förhållande till bostädernas ytor. De uppgivna lägenhetsytorna har erhållits ifrån hyresvärden och det är osäkert om dessa överensstämmer med idag gällande norm. Styrelsen har dock utgått från att samtliga bostäder är uppmätta enligt samma norm.

I enlighet med föreningens stadgar kan styrelsen för övrigt ta ut upplåtelseavgifter, pantsättningsavgifter samt överlåtelseavgifter. Upplåtelseavgifter får inte uttas inom en månad från föreningens förvärv av de som vid förvärvstillfället var boende i fastigheterna. Intill det att sex månader förflutit från det att de som vid föreningens förvärv var boende i fastigheterna erbjudits att förvärva bostadsrätt får upplåtelseavgiften motsvara högst ränta enligt räntelagen på insatsen. I övrigt äger föreningen utta upplåtelseavgifter som tillsammans med insatser motsvara marknadsvärdet vid varje upplåtelsefälle. För eventuella tomma lägenheter står det föreningen fritt att omgående vid upplåtelse utta insats och upplåtelseavgift motsvarande marknadsvärde.

De som förväntas förvärva bostadsrätter i samband med föreningens fastighetsförvärv har varit hyresgäster till respektive aktuell lägenhet och får antas väl känna till respektive lägenhets skick.

De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastigheten och byggnadens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och förhållanden. I övrigt hänvisas till föreningens stadga av vilken bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 22 januari 2001
Bostadsrättsföreningen Smedjan 14
genom styrelsen


Karin Thornberg Monica Rådestad Elisabet Olsson Jonas Granat Tony Welin



9 intyg

Undertecknade har, för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 §, granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Smedjan 14, med säte i Stockholm och får härför avge intyg enligt följande.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med de förhållanden som är kända för oss. Vi noterar dock att de uppgifter i planen om grund för årsavgifter som härrör från föreningens stadga förutsätter föreningsstämmans andra beslut om revidering av stadgan och registrering av denna ändring vid Patent- och registreringsverket.

I planen redovisade beräkningar bedöms som skäliga förutsatt de regler som gäller vid intygets datum. Föreningen har, såvitt avser bedömda driftskostnader, vidtagit jämförelse med normkostnader avseende jämförbara fastigheter, vilka bedöms rimliga. Vi noterar att de i planen redovisade lånekostnaderna baseras på offert och att en stor del av lånen beräknas att finansieras genom lån med korta löptider varvid vi allmänt må betona att lån med korta löptider får anses innebära en stor mån av osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

Intygsgivarna får upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomisk plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastighet, byggnad eller lägenheter, dock har vi tagit del av besiktningssprotokoll av byggnaders status och föreliggande underhållsbehov. Vi noterar att de i planen uppgivna lägenhetsytorna härrör från fastighetsägaren och inte baseras på uppmätningar enligt dagens norm samt att hänsyn inte har tagits till de skillnader i underhåll och standard som kan finnas i respektive lägenhet. Vi noterar vidare att de till vilka bostadsrätter beräknas upplåtas enligt styrelsen redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om lägenheternas förutsättningar.

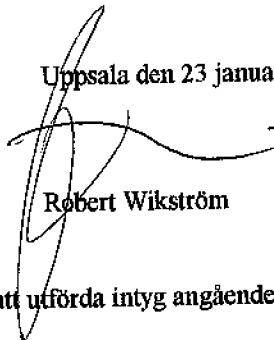
I föreningens hus kommer att finnas 77 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens hus består av en byggnadskropp varför ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna föreligger. Föreningen uppfyller därmed samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Uppsala den 23 januari 2001



Bo Wolwan

Uppsala den 23 januari 2001



Robert Wikström

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