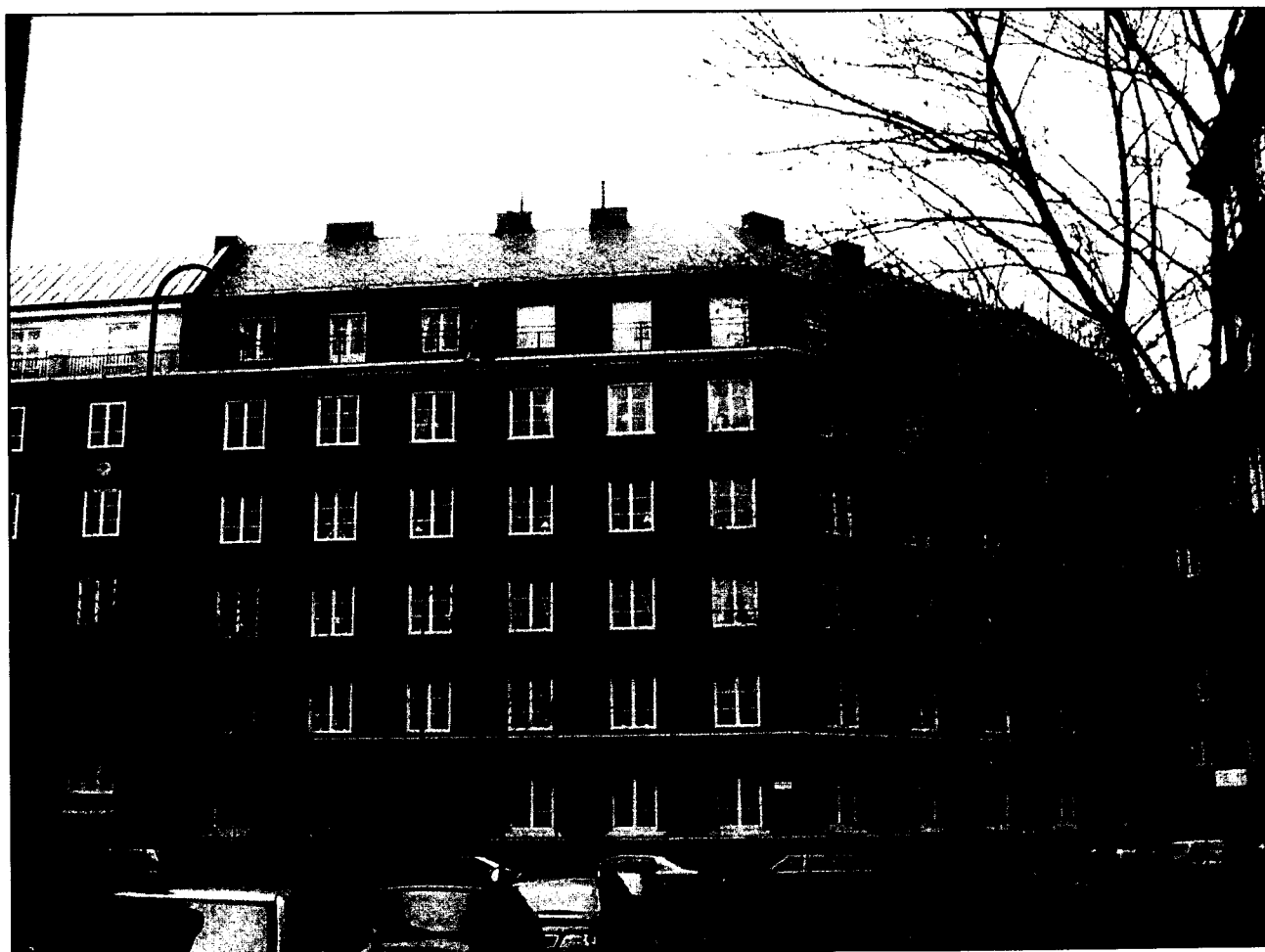


EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN LYCKOSLANTEN 9, STOCKHOLM

Org. nr. 769604-5769



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. Tabell / Lägenhetsförteckning i vilken redovisas, lägenhetsarea, insatser, årsavgifter, andelstal
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

1 Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9 i Stockholms stad, registrerades den 1: juli 1999 med organisationsnummer 769604-5769. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv, avser den slutliga beräknade kostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Samtliga lägenheter i fastigheten är idag uthyrda. Upplåtelse av bostadsrätter avseende bostadslägenheterna beräknas ske under mars månad så snart förevarande ekonomiska plan registrerats och föreningen tillträtt fastigheten.

Då samtliga hyresgäster inte kommer att teckna bostadsrätt när upplåtelse blir möjlig kommer ett antal lägenheter inledningsvis att upplåtas med hyresrätt och därefter, vid första möjliga tillfälle, kommer även dessa hyresrätter att upplåtas med bostadsrätt. Offert om lån för inledningsvis ej upplåtna lägenheter föreligger. Dessa ej ännu upplåtna lägenheter redovisas i lägenhetsförteckningen med utgående årshyra.

2 Beskrivning av fastigheten

2.1 Objekt

Fastighet	Ryttaren 9
Adress	Wittstocksgatan 7, Breitenfeldsgatan 1 A-B
Stadsdel	Östermalm
Stad	Stockholm
Län	Stockholm

2.2 Mark

Area	965 m ²
Planbestämmelser	Tomtindelning Ryttaren t 9-14, 1922-09-23 Akt 0180-UTL183P310 Stadsplan Kv Ryttaren och Fänriken 1942-09-25 Akt 0180-2526 Arkivplats: A4 0180E112/1942. Stadsplan stadsdelen Östermalm -tilläggsbest 1979-11-27 Akt 0180-7575A. Genomf. slut: 1992-06-30 Arkivplats: A1
Värme	Fjärrvärme
Dispositions rätt	Äganderätt
Läge, område	Fastigheten är centralt belägen i Stockholms innerstad. Köpcentrum och tunnelbana finns i närområdet och Ladugårdsgärdet ligger inom gångavstånd från fastigheten.
Attraktivitets- bedömning	Läget bedöms som mycket attraktivt för bostadsändamål.

2.3 Byggnader

Bebyggelse	På fastigheten uppfördes år 1925 ett flerbostadshus i 4-6 våningar jämte källare och ett mindre devis inrett vindsplan. Enligt uppgift byggdes fastigheten senast om år 1984. Byggnaden består av 30 bostadslägenheter, en lokal och 8 förråd.	
Byggnadsår	1925	
Uthyrningsbar area	Bostäder	3 326 m ²
	Lokaler	514 m ²
	<u>Totalt</u>	<u>3840 m²</u>
Vindsutrymmen	Vindsplanet rymmer lägenhetsförråd, tre hiss maskinrum samt bostadsutrymmen till en etagelägenhet.	
Källarutrymmen	Källarplanet rymmer korridorer, undercentral med WC och duschrum, el-central, cykelrum, förrådsutrymmen, soprum med grovsoprum, tvättstuga. Dessutom hantverkslokal med pentry, WC och duschrum, samt lokaler tillhörande daghemmet.	

Undergrund	Lera.
Grundläggning	Grundmurar av betong.
Fasader	Gatufasad i grå terrasitputs ovan sockel av grovt huggen natursten. Gårdsfasad i gul sprutputs.
Stomme	Tegel.
Bjälklag	Källarbjälklag i betong mellan stålbalkar och våningsbjälklag i trä mellan stålbalkar.
Yttertak	Skiffer på takfall mot gator, för övrigt falsad slätplåt.
Fönster	2-glas kopplade fönster. Karm och båge av trä. Fönstren ren skrapades och målades om år 1994-95.
Balkonger	Trapphusen är försedda med tio balkonger. Balkongplattorna är av betong på stålram och räcken är av smide. Lägenheterna på övre våningsplan mot Wittstocksgatan är försedda med kungsbalkonger. De är asfaltbelagda och försedda med räcken av smiden.
Altaner	Två lägenheter är försedda med asfaltbelagda altaner med smidesräcken.
Trapphus	Lägenheterna nås via tre trapphus. Kalkstensgolv och målade väggar.
Hiss	I varje trapphus finns installerat en hiss avsedd för tre personer.
Tvättstugor	Tvättstuga finns inrett i källaren. Utrustningen består av två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp, en centrifug, en mangel samt en rostfri tvättbänk.
Sophantering	I källaren finns ett soprum med ett grovsoprum. I soprummet finns installerat en 8-säcks sopväxlare med komprimator. Sopinkast finns i grundmuren utanför soprummet.
Försörjning	Fastigheten är ansluten till kommunens nät för gas, vatten, avlopp och fjärrvärme samt till det allmänna elnätet.
Uppvärmning	Vattenburen fjärrvärme.
Ventilation	Självdrag (frånsett där mekanisk fläkt finns installerad , dvs till daghemslokalen, undercentralen och soprummet).

El-utrustning	Uppskattningsvis är ca 80 % av elinstallationerna i byggnaden ålderstigna och behöver bytas ut. I elcentralen och källaren har elinstallationerna till delar bytts ut samt nya elstigare dragits i källaren samt upp till uppskattningsvis 5-6 lägenheter.
Gemensamhetsanläggningar	Föreligger ej.
Servitut	Infartsservitut genom Ryttaren 6 skall upprättas.

2.4 Lägenheter inredning

Köksinredning	Utrustningen i köken består i huvudsak av rostfri diskbänk, gasspis alt. elspis och kyl/frys. Vissa kök är försedda med spisfläkt alt. kolfilterfläkt.
Bad / Duschrum	Enligt ritningar är 18 lägenheter försedda med både WC-rum och badrum, medan övriga lägenheter har badrum. Golven i badrummen är belagda med plastmatta alt. klinker och väggarna är i huvudsak kakelsatta och målade. WC-rummen har klinker på golv och målade väggar samt Wc-stol och handfat.
Daghemslokal	Lokalen inreddes och utrustades för daghemsverksamhet under 1970-talet och renoverades senast i slutet 1990-talet. Den är i utmärkt skick.

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 Curt Larsson Värderings AB och redovisas i ett utlåtande 2001-12-14. Utlåtandet bifogas planen, bilaga A.

3.1 Åtgärder

Föreningen har till fullgörande av bestämmelserna i 9 kap 20 § bostadsrättslagen (1991:614) låtit utföra, en utredning av fastighetens skick. Uppdraget har utförts av Curt Larsson Värderings AB den 14 december 2001. Utlåtandet bifogas planen, bilaga A. Enligt utlåtandet är noterade åtgärder som bedöms nödvändiga att utföra inom de närmaste 10 åren kostnadsberäknade till 7 700 000 kronor inklusive lagstadgad moms 25 %. I dessa åtgärder ingår bland annat byte av samtliga va-stammar och fortsatt utbyte av äldre elinstallationer samt flyttning av elmätare till källare och iordningställande av större utrymme för elcentral.

Ett flertal av dessa åtgärder kommer att bekostas av bostadsrättshavarna själva då det rör standardförbättringar i de enskilda lägenheterna. I planen har, såsom framgår under punkt 6 nedan, i en särskild reparationsfond reserverats medel om 3 000 000 kronor för att finansiera delar av det noterade reparationsbehovet. Beloppet inkluderar moms. Renoveringar som ej kan bekostas inom ramen för den upprättade renoveringsfonden avser styrelsen att senarelägga till den tidpunkt då ev kvarvarande hyreslägenheter upplåts med bostadsrätt alternativt genom upptagande av nya lån i föreningen.

4 Försäkring

Fastigheten är och kommer att vara fullvärdesförsäkrad.

2002-02-22

Brf Lyckoslanten 9**Ekonomisk plan**

72 500 000 kr

Anslutningsprocent: 95%

5. Taxeringsvärde

	Taxeringsvärde 2002	Ytor (m ²)	Hyror (kr)
Bostäder	42 976 000 kr	3 326	2 742 617 kr
Lokaler	5 660 000 kr	504	515 156 kr
Övrigt			
Summa	48 636 000 kr	3 830	3 257 773 kr

6. Anskaffningskostnad

Köpeskilling, fastighet	72 500 000 kr	
Lagfart	1 087 500 kr	Befintliga pantbrev 15 170 000 kr
Pantbrevskostnad (nya)	78 141 kr	
Konsultkostnad		
Reparationsfond	3 000 000 kr	
Summa anskaffningskostnad	76 665 641 kr	

7. Finansieringsplan

	Lånebelopp	Amortering	Bindningstid	Ränta %	Räntekostnad
Föreningen banklån	16 000 000 kr	32 000 kr		5,00%	800 000 kr
ej erl insatser	3 033 282 kr		rörlig	4,75%	144 081 kr
Upplåtelseavgifter lägenheter					
Insatser medlemmar	57 632 359 kr			4,75%	
Totalt	76 665 641 kr				

Föreningens banklån, lån 2, är rörligt och amorteras i framtiden när lägenheter upplåtes.

8. Beräkning av föreningens årliga utgifter

År	År 1	År 2	År 3
a.) Kapitalkostnader			
Räntor	944 081 kr	942 481 kr	940 881 kr
Amorteringar	32 000 kr	32 000 kr	32 000 kr
Tomträttsavgäld			
b.) Drift och underhåll			
Värme	337 000 kr	343 740 kr	350 615 kr
Sotning	27 000 kr	27 540 kr	28 091 kr
El	48 000 kr	48 960 kr	49 939 kr
Vatten och avlopp	72 000 kr	73 440 kr	74 909 kr
Hushåll och grovsopor	43 000 kr	43 860 kr	44 737 kr
Förvaltning (ek och teknisk)	158 000 kr	161 160 kr	164 383 kr
Reparationer och underhåll	50 000 kr	51 000 kr	52 020 kr
Försäkring	26 000 kr	26 520 kr	27 050 kr
Städning	48 000 kr	48 960 kr	49 939 kr
Oförutsedda kostnader	66 000 kr	67 320 kr	68 666 kr
Summa kapital och driftsk.	1 851 081 kr	1 866 981 kr	1 883 231 kr
c.) Fastighetsskatt	271 480 kr	276 910 kr	282 448 kr
d.) Statlig skatt 2§ 7 SIL	144 200 kr	144 648 kr	145 096 kr
e.) Fondavsättning	145 908 kr	148 826 kr	151 803 kr
f.) Summa årliga utgifter	2 412 669 kr	2 437 364 kr	2 462 577 kr

9. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Lokalhyror	515 156 kr	525 459 kr	535 968 kr
Vidaredebiterad f-skatt	34 478 kr	35 168 kr	35 871 kr
Bostadshyror	137 131 kr	139 873 kr	142 671 kr
Årsavgifter	1 725 904 kr	1 736 864 kr	1 748 067 kr
Årsavgift råvind			
Ränteintäkter			
Summa årliga intäkter	2 412 669 kr	2 437 364 kr	2 462 577 kr

Årsavgifterna motsvarar för år År 1 i genomsnitt **546 kr per m²**

Den faktiska boendekostnaden för medlemmarna exl amortering på egna lån blir
nettoräntan samt årsavgiften, vilket ger en boendekostnad på **1 153 kr per m²**
Nuvarande hyra är **825 kr per m²**
Vilket motsvarar en höjning på **40%**

Noter:

Schablon- och erfarenhetsmässigt bedömda drift- och underhållskostnader:
Fondavsättningen motsvarar 0,3% av taxeringsvärdet

Driftskostnaderna bedöms öka med 2% per år
Fastighetsskatten bedöms öka med 2% per år
Bostads och lokalhyromna har bedömts öka med 2% per år

Fastighetsskatten för bostadsdelen bedöms till 0,5% och för lokaldelen till 1,0%.

10 Lägenhetsförteckning

Lgh förteckning

Brf Lyckoslanten 9

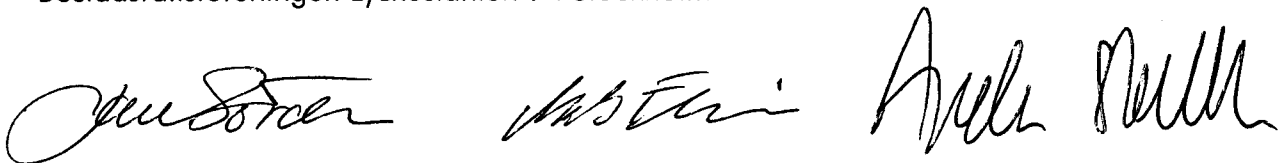
Namn	Yta	Andelstal poängber.	Insats lån eller kontant	Nettoränta 3,33%	Årsavgift per månad till Brf	Blivande kostnad per månad	Nuvarande månadshyra	Mån. kostnad 25% kontant
Wennberg	48	1,4098%	855 262	28 437 kr	2 134 kr	4 504 kr	4 464 kr	3 912 kr
Ysequilla	140	3,9665%	2 406 331	80 011 kr	6 005 kr	12 673 kr	10 520 kr	11 006 kr
Saletz	137	3,9427%	2 391 835	79 529 kr	5 969 kr	12 596 kr	10 240 kr	10 940 kr
Angelin	126	3,6798%	2 232 380	74 227 kr	5 571 kr	11 757 kr	7 435 kr	10 210 kr
Leissner	137	4,0860%	2 478 811	82 420 kr	6 186 kr	13 054 kr	8 174 kr	11 337 kr
Orwing	126	3,7276%	2 261 372	75 191 kr	5 643 kr	11 909 kr	7 981 kr	10 343 kr
Krook	137	4,1338%	2 507 803	83 384 kr	6 258 kr	13 207 kr	7 911 kr	11 470 kr
Lindgren	133	3,9427%	2 391 835	79 529 kr	5 969 kr	12 596 kr	9 425 kr	10 940 kr
Häggmark	85	2,6523%	1 609 053	53 501 kr	4 015 kr	8 474 kr	5 427 kr	7 359 kr
Nordström	78	2,4373%	1 478 589	49 163 kr	3 890 kr	7 787 kr	7 150 kr	6 763 kr
Vikblad	83	2,6523%	1 609 053	53 501 kr	4 015 kr	8 474 kr	5 159 kr	7 359 kr
Somjonow	131	3,9904%	2 420 827	80 493 kr	6 041 kr	12 749 kr	7 823 kr	11 072 kr
Nyberg	11	0,4540%	275 423	9 158 kr	687 kr	1 450 kr	834 kr	1 260 kr
Fridh	126	4,1577%	2 522 299	83 866 kr	6 295 kr	13 283 kr	7 530 kr	11 536 kr
Eriksson	85	2,4612%	1 493 085	49 645 kr	3 726 kr	7 863 kr	5 496 kr	6 829 kr
Anderhagen	85	2,5090%	1 522 077	50 609 kr	3 798 kr	8 016 kr	5 549 kr	6 962 kr
Tosto	78	2,3895%	1 449 597	48 199 kr	3 618 kr	7 634 kr	5 549 kr	6 630 kr
Wallin	130	3,9188%	2 377 339	79 047 kr	5 933 kr	12 520 kr	11 917 kr	10 873 kr
Falkman	83	2,4134%	1 464 093	48 681 kr	3 654 kr	7 710 kr	5 969 kr	6 696 kr
Mäkinen	102	2,9152%	1 768 509	58 803 kr	4 413 kr	9 314 kr	6 244 kr	8 089 kr
Stenbeck	151	4,3728%	2 652 763	88 204 kr	6 620 kr	13 971 kr	8 994 kr	12 133 kr
Utterström	115	3,4170%	2 072 924	68 925 kr	5 173 kr	10 917 kr	8 999 kr	9 481 kr
Sööder	151	4,4205%	2 681 755	89 168 kr	6 692 kr	14 123 kr	8 994 kr	12 266 kr
Silfverstolpe	115	3,4648%	2 101 916	69 889 kr	5 245 kr	11 070 kr	8 994 kr	9 614 kr
Flodin	151	4,4683%	2 710 747	90 132 kr	6 765 kr	14 276 kr	10 368 kr	12 398 kr
Wåhlstedt	115	3,6081%	2 188 892	72 781 kr	5 463 kr	11 528 kr	10 368 kr	10 011 kr
Adolfson	151	4,5161%	2 739 739	91 096 kr	6 837 kr	14 429 kr	9 844 kr	12 531 kr
Hamilton	115	3,5603%	2 159 900	71 817 kr	5 390 kr	11 375 kr	8 148 kr	9 879 kr
Lundgren	78	2,5329%	1 536 573	51 091 kr	3 835 kr	8 092 kr	5 314 kr	7 028 kr
Öhlin	123	3,7993%	2 304 859	76 637 kr	5 752 kr	12 138 kr	7 729 kr	10 542 kr

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

- A. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttagas efter beslut av styrelsen. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drifts- och räntekostnader jämte skatter samt avsättning till fonder.
- B. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke-vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnads-läget som bör kräva höjningar av årsavgiften för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
- C. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymme i gott skick.
- D. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
- E. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs även en årsavgift för täckande av föreningens drift- och räntekostnader jämte skatter samt avsättning till fonder.

Stockholm den 22/2 -02

Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9 i Stockholm



12. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

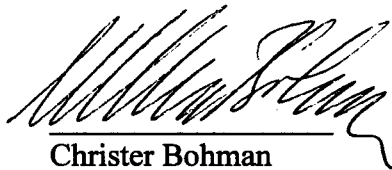
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Lyckoslanten 9*, org nr 769604-5769, Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

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.

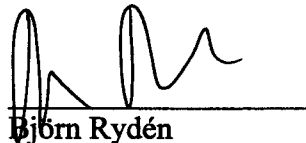
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2002-02-27



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

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