

**EKONOMISK PLAN**  
**FÖR**  
**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖLAND 2**

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

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen
<u>Öland 2</u>
i <u>Stockholms</u> kommun, betygas
Sundsvall <u>13.7</u> 19 <u>99</u>
Örnavgift

Rose-Marie Nyström

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av:  
SBC Stockholm Syd  
Jur kand Tom E:son Bergqvist  
Box 47650, 117 95 Stockholm  
Tel: 08-775 72 00

U  
SS

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Öland 2, Lidingö, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 1998-08-27 med organisationsnummer 769602-8757 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

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 driftkostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna har inflyttning skett. Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under augusti månad 1999.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Öland 2
Adress	Björnvägen 11
Kommundel	Lidingö
Kommun	Lidingö
Tomt	1.097 kvm. Tomten innehas med äganderätt.
<b>Byggnad</b>	
Byggnadstyp	Flerbostadshus med hyresrätter samt lokal uppförd i 4 plan med källare och vind.
Byggnadsår	1945
Bruksarea (bostäder)	971 kvm
Bruksarea (lokaler)	100 kvm
Antal lägenheter	16 st
Källare	Kommunikationsutrymmen, fjärrvärmecentral, tvättstuga, mangelrum, torkrum, cykelrum och lägenhetsförråd.

Vind	Lägenhetsförråd.
Undergrund	Berg
Källarväggar	Betong
Ytterväggar	Tegel
Stomme	Tegelväggar
Bjälklag	Betong
Yttertak	Betongpannor. Skivtäckt plåt.
Fönster	2-glas kopplade
Balkonger	Betongplatta
Fasader	Puts
Trapphus	Trapplop och vilplan i marmor i övrigt målat.
Hiss	En hiss för tre personer.
<b>Lägenhetsutrustning</b>	
Kök	Elspis, rostfri diskbänk, kyl och ibland frys och köksventilator samt i något fall diskmaskin. Oftast skåpinredning från byggåret. Olika typer av golvbeläggningar och ytskikt förekommer liksom olika standard på maskiner och övrig utrustning. Genomgående tämligen god standard.
Badrum	Oftast klinkerplattor på golv, halvkaklade väggar, i övrigt målat. Badkar eller i något fall duschutrymme, tvättställ och WC. Halvmodern standard.
Övrigt	Parkettgolv och öppen spis i vardagsrum. Balkonger.

Tvättstuga	1 st i källaren med två tvättmaskiner kompletterad med torkrum och mangelrum.
Sophantering	"Sophus" på gården
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen värme. Fjärrvärmecentral: El-installation från byggåret. Värmeväxlare från 1989.
Ventilation	Självdug (s k Stockholmsventilation).
<b>Gemensamhetsanläggningar</b>	Fastigheten är inte skyldig ingå i någon gemensamhetsanläggning.
<b>Servitut</b>	Ledning m m, 1945-11-28. nr 7953

### 3. Försäkring

Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad i Svenska Brand. Föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

#### 4. Taxeringsvärde 1999, Öland 2

Byggnad	bostad	1 929 000 kr
	lokaler	247 000 kr
Mark	bostad	707 000 kr
	lokaler	77 000 kr
<b>Totalt taxeringsvärde</b>		<b>2 960 000 kr</b>

#### 5. Anskaffningskostnad

Köpeskilling, fastighet	8 500 000 kr
Pantbrevskostnad*	18 070 kr
Lagfartskostnad**	127 500 kr
Konsultkostnad	163 125 kr
Disponibla medel***	175 000 kr
<b>Summa</b>	<b>8 983 695 kr</b>

#### 6. Finansieringsplan

	Lånebelopp	Amorteringar 50 år	Bindningstid	Ränta %	Ränta kr
Banklån	3 150 000 kr	63 000 kr	minst 3 år	4,50	141 750 kr
Insatser	5 833 695 kr				
<b>Totalt</b>	<b>8 983 695 kr</b>	<b>63 000 kr</b>			<b>141 750 kr</b>

\*Uttaget pantbrev om 2246500 kr

\*\*1,5 % av köpeskillingen

\*\*\*Avser reparationer enl. teknisk besiktning  
Reparationsfondens storlek är betingad  
av igångsättning av reparationsarbeten  
samt kassa

154 243

12,543

lln  
SB

## 7. Driftskostnader

<i>Kapitalkostnader</i>	År 1	År 2	År 3
Räntor	141 750 kr	138 915 kr	136 080 kr
Amorteringar	63 000 kr	63 000 kr	63 000 kr
<i>Driftskostnader</i>			
Värme	115 000 kr		
El	11 000 kr		
Försäkring	12 000 kr		
Vatten o avlopp	17 000 kr		
Förvalt, ekon o tekn	49 000 kr		
Fastskötsel o städn	52 000 kr		
Löpande underhåll	30 000 kr		
Sopor, sotning o hiss	14 000 kr		
<b>Summa kapitalkostn/driftskostnade</b>	<b>504 750 kr</b>		

### *Fondavsättningar*

Fond för yttre underhåll \*\*\*\* 8 880 kr

\*\*\*\* Enligt stadgarna 0,3% av fastighetens taxeringsvärde

### *Skatter*

Inkomstskatt 0 kr

Fastighetsskatt\*\*\*\*\* 37 508 kr

\*\*\*\*\* 1% av taxeringsvärdet för lokaler och 1,3% av taxeringsvärdet för bostäder

---

**Summa 551 138 kr**

## 8. Årliga intäkter

Hyror bostäder	71 496 kr
Hyror lokaler	26 520 kr
Årsavgifter	453 122 kr
<b>Summa</b>	<b>551 138 kr</b>

lln  
SB

## 9 Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Våning	Ant rok	Yta	Insats	Andelstal totalt	Andelstal deltagare	Årsavgift	Hyra
1	Bv	3	64	416 797	6,36	7,14	32 374	0
2	Bv	4	70	463 548	7,07	7,95	36 005	0
3	Bv	3	53	365 862	5,58	6,27	28 418	0
4	Bv	3	52	361 239	5,51	6,19	28 059	0
5	1	4	70	463 548	7,07	7,95	36 005	0
6	1	4	70	463 548	7,07	7,95	36 005	0
7	1	3	52	361 239	5,51	6,19	28 059	0
8	1	3	52	361 239	5,51	6,19	28 059	0
9	2	4	70	463 548	7,07	7,95	36 005	0
10	2	4	70	463 548	7,07	7,95	36 005	0
11	2	3	52	0	5,51	0,00	0	35 748
12	2	3	52	0	5,51	0,00	0	35 748
13	3	4	70	463 548	7,07	7,95	36 005	0
14	3	4	70	463 548	7,07	7,95	36 005	0
15	3	3	52	361 239	5,51	6,19	28 059	0
16	3	3	52	361 239	5,51	6,19	28 059	0
Lokal				0		0,00	0	26 520
<b>Summa bostäder</b>			<b>971</b>	<b>5 833 695</b>	<b>100</b>	<b>100,00</b>	<b>453 122</b>	<b>98 016</b>
Lokal			100,0					
<b>Summa lokaler</b>			<b>100,0</b>					<b>26 520</b>
<b>Total yta bostäder, lokaler</b>			<b>1071,0</b>					

445 176

104  
1531

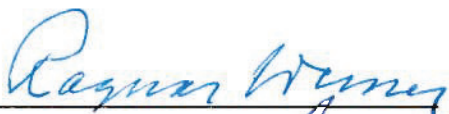
**10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**


- 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 andelstal 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 uppgifterna 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 utlåtande enligt bilaga. Kostnaden härför avses att finansieras genom ianspråktagande av dispositionsfonden och genom 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.

Lidingö 1999-05-27

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖLAND 2

  
Ragnar Werner

  
Joakim Brodén

  
Marina Hooper

## 11. Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Öland 2, 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.

Vidare intygas att förutsättningarna i 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 1999-05-02

Kjell Karlsson  
Jur kand

Sören Birkeland  
Jur kand

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

## UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING

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

### Fastighet

Beteckning: Öland 2, Lidingö  
Adress: Björnvägen 11, 181 33 Lidingö  
Ägare: Lagfart enligt fastighetsdatautdrag:

Tigram Fastighets AB  
Box 1749  
111 87 Stockholm

Enligt uppgift försald till:

Treuddens Fastighets AB  
Kungstensgatan 7  
114 25 Stockholm  
Telefon: 08-24 85 85

Övrigt: Fastigheten innehas med äganderätt

### Beställare

Namn: Brf Öland 2  
Adress: C/o Ragnar Werner  
Björnvägen 11  
181 33 Lidingö  
Telefon: 08-767 34 80

### Köpare

Namn: Brf Öland 2  
Kontaktman: Ragnar Werner



## 8. UNDERHÅLLSBEHOV

1. Samliga lägenheter är ej besiktigade men genomsnittet för besiktiga lägenheter bedöms representativt för hela byggnaden. Underhållet i lägenheterna kan betecknas som normalt.
2. Brister inom respektive lägenhet vad avser ytskikt berör föreningen endast i de fall lägenheten kvarstår som hyresrätt.
3. Genomsnittliga köket är av något äldre men tämligen god standard variationer förekommer dock omgående renoveringsbehov föreligger ej.
4. Badrum och WC-rum har oftast halvmodern standard men renoveringar har utförts eller har sanitetsporlin delvis bytts varför olika standard förekommer. Löpande underhållsbehov.
5. Elinstallationer är från byggåret och kapaciteten bedöms som god. Inget omgående renoveringsbehov.
6. Termostater på radiatorer saknas och i något fall förekommer klagomål på bristande kapacitet i värmesystemet. Översyn av anläggningen och installation av termostatventilation bör göras. *Fel, skall nog vara -reglering*
7. Avloppsstammar är ursprungliga och problem, oftast som stopp, förekommer tidvis. Vidare har rostskador noterats, främst i källarvåningen. En viss upprustning, rensning m.m bör göras men något omgående större renoveringsbehov bedöms inte föreligga f.n. men kommer givetvis på sikt.
8. Standarden i tvättstugan bör förbättras.
9. Tätskikt på yttertak bedöms åldrat men något omgående renoveringsbehov bedöms dock ej föreligga. På sikt måste man dock räkna med att underlagspapp och takläkt skall bytas.
10. Hissen är av äldre typ och en uppgradering och renovering av hela installationen bör göras. Omgående behov föreligger dock ej.

Un  
SB

## KOSTNADSANALYS

Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler. För inhämtade mer exakt kostandsunderlag bör programhandlig upprätt as och anbudsförfarande tillämpas.

### 1. Behov inom närmaste 3-års perioden förutom löpande underhåll

#### Lägenheter:

Oförutsett	Kr	50 000:-
	Summa:	Kr 50 000:- exkl.moms

#### Allmänt:

Rensning av avlopp	Kr.	40.000:-
Renovering av tvättstuga	Kr	75 000:-
Installation av termostatventiler m.m.	Kr	25 000:-
	Summa:	Kr 140 000:- exkl. moms
	Totalt ca	Kr 250 000:- inkl. moms

### 2. Behov som bedöms åtgärdas snarast dock ej nödvändigtvis inom 3 år. Förutom fortlöpande underhåll.

#### Allmänt:

Renovering, uppgradering hiss	Kr	200 000:-
Renovering, avloppssystem	Kr	700 000:-
Omläggning av tak (underlagspapp)	Kr	75 000:-
Omdränering av källare, utvändigt	Kr	100 000:-
	Summa	Kr 1 075 000:- exkl. moms
	Totalt ca	Kr 1 350 000:- inkl.moms

1999-04-22

VÄRDIA FASTIGHETER AB

Rolf Hallén

Byggnadsingenjör SBR

Bilaga. Fastighetsdatautdrag, Ritningar, Foton

W  
SS