

1989-03-10

Bostadsrättsföreningen Vintergatan 1
c/o Östgöta Enskilda Bank, Sverigekontoret
Box 328
581 03 LINKÖPING

Till bevis meddelas att länsstyrelsen i Östergötlands län
denna dag registrerat bilagda ekonomiska plan för Bostads-
rättsföreningen Vintergatan 1, med styrelsens säte i Lin-
köping.

Ingrid Hellström
Ingrid hellström

Bilaga
ekonomisk plan

Kopia till
föreningsreg

EKONOMISK PLAN FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VINTERGATAN 1

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker.

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräknade kostnader för underhåll och ombyggnader
- F. Redovisning av årsavgifter och grundavgifter
- G. Särskilda förhållanden

A. ALLMÄNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Vintergatan 1 i org nr 716425-8993 är registrerad hos länsstyrelsen i Linköpings län 88-12-09. Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostaden med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

I enlighet med vad som stadgas i § 3 bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Kostnaderna för fastigheten avser föreningens slutliga kostnader.

Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader m m grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Vintergatan 1 i Stockholms kommun
Areal:	480 kvm, fri och egen grund
Planförhållande:	Stadsplan fastställd 1986-09-19 (PL 8410). Bebyggelse överensstämmer med gällande plan
Belägenhet:	Stagneliusvägen 32, Fredhäll, Stockholm
Byggnadsår:	Fastigheten är bebyggd omkring 1936 med 1 st hyreshus av sten i 5 våningar med källare under hela byggnaden, delvis i markens plan. Lägenhets- och byggnadsbeskrivning enl besiktningsprotokoll
Inflyttning:	Lägenheterna är bebodda

K

HB/ak

1989-01-10

BESKRIVNING

Besiktningen utfördes 1988-12-20 tillsammans med Manfred Karner. Vid detta tillfälle besågs bostadslägenheter av olika storlek, 2 st lokaler samt allmänna utrymmen såsom källare, vind och trapphus m m.

OBJEKT

Kv Vintergatan 1

Adress

Stagneliusvägen 32

Område

Fredhäll

Kommun

Stockholm

Ägare

John Eriksson m fl

Uppdragsgivare

Östgöta Enskilda Bank gm Björn Ekholm

TOMT

Areal 480 m2, äganderätt

Gällande bestämmelser

Stadsplan pl 8410, fastställd 1986-09-19

BYGGNAD

Byggnadsår omkr 1936, fasadrenovering i slutet av 70-talet

Typ

Hyreshus av sten i 5 våningar med källare under hela byggnaden, delvis i markens plan

Standard

Modern

Källare

I källaren finns lägenhetsförråd, pannrum, tvättstuga, soprum samt mindre lager

Vind

På vinden finns lägenhetsförråd, hissmaskinrum, piskaltan

Lägenhetsyta
(uppgiven)

Lokaler ca 84 m2
Bostäder ca 1.379 m2
Totalt ca 1.463 m2

fördelat på bostäder

6 st 1 rum, kv, bad à 25-26 m2
15 st 1 rum, kök, bad à 36-46 m2
8 st 2 rum, kv, bad à 70-71 m2
29 st

lokaler

Bagerilokal samt damfrisering

Undergrund	Berg
Grundläggning	Grundmurar till berg
Grundmurar	Betong
Ytterväggar	Tegel
Bjälklag	Betong
Yttertak	Enl uppgift plåttäckning (snötäckt vid besiktningen)
Takrännor	Galvplåt
Stuprör	Galvplåt
Fönsterbleck	Galvplåt
Gathus fasad mot gata fasad mot gård	Puts Puts
Fönster	Kopplade bågar
Balkonger	Beläggning av betong, räcken av målad järnplåt
Trapphus 1 st	Steg och planer av marmor, väv/målade väggar
Lägenhetsdörrar	Enkla i trä, senaste målningsbehandling enl uppgift för ca 5 år sedan
Hiss	1 st för 3 personer
Invändig väggbehandling takbehandling	Puts med sedvanlig målningsbehandling Puts med sedvanlig målningsbehandling
Golvbeläggningar i kök vardagsrum sovrum o hall	Linoleum, plastmatta Ekiparkett Linoleum, plastmatta, heltäckande matta
Kök/kokvrå	Div skåpinredning med varierande standard, diskbänksbeslag av rostfri plåt höga/låga, köksfläkt (delvis), gasspis, kyl, sval och frys varierande för lägenheterna
Badrum golv vägg inredning	Keramiska plattor Kakel/målad puts Wc, tvättställ, inbyggt badkar, delvis duschplats
Toaletttrum golv vägg inredning	Sintrade plattor Målad puts WC, tvättställ
Tvättstuga	Modern 1 st tvättmaskin Wascomat 73, rostfri tvättlåda, torkskåp, elmangel

Utrustning

Uppvärmning

2 st oljepannor från 1978 (Högfors), variator-reglerad shuntventil, oljetank 8 m³, 2 st oljebrännare från år 78/87, varmvattenberedare 3,2 m³.

Ventilation

Självdrag

Elinstallationer

Växelström

Övrigt

Kodlås, centralantenn, sopnedkast, soprum

Anm

Någon möjlighet att besiktiga samtliga bostadslägenheter gavs ej.

Reparationer

Kort sikt

Balkongräcken har synliga rostangrepp och bör lämpligen bytas ut. Balkongbeläggningar är enligt uppgift hela (snötäckta vid vår besiktning).

Översyn och komplettering av kittning, droppkanter samt tätning i erforderlig omfattning av fönster/dörrar.

Kostnader

Kostnader för att åtgärda ovanstående uppgår till ca 150.000 kr.

Längre sikt

Vatten- och avloppsstammar är i huvudsak ursprungliga och äldre och torde vara nödvändigt att byta inom 7--10 år. Arbetet är lämpligt i samband med större planerad ombyggnad av köks- och badrumsutrustning.

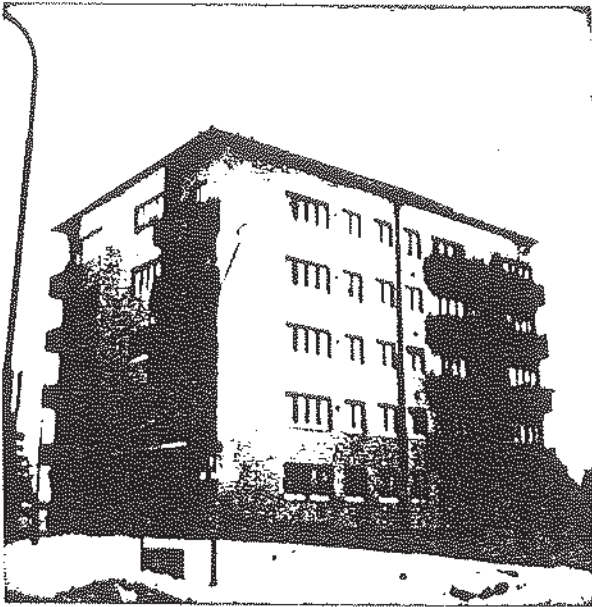
Kostnader

Beroende på åtgärd, omfattning och när arbetet behöver utföras.

STORSTADEN VÄRDERING AB

Hans Biverståhl

Fastigheten Vintergatan 1, Stockholm



C. KOSTNADER FÖR BRF VINTERGATAN 1

Köpeskillning:	5.453.500
Lagfart, (bet av säljare) ca	0
Ombildningskostnad (bet av sälj) ca:	0
Disponibelt för underhåll:	6.000
Uttjämning:	500
	=====
	5.460.000

Taxeringsvärde: 2.165.000 kr (byggnad 1.235.000 kr)
 Föreäkring: Fullvärdesföreäkring i Länsförsäkringsbolaget

FINANSIERINGSPLAN FÖR FÖRENINGEN

Lån i Bostadsrättsföreningen:	509.067
Grundavgifter bostadsrätter:	2.125.934
Upplåtelseavgifter:	2.695.500
Grundavgifter hyresrätter:	129.499
	=====
	5.460.000

Lån	Belopp	Konvert	Ränta %	Ränta kr	Amort	Totalt
Spintab	237.841	901210	9,20	21.881	1.621	23.502
Hypotek	271.226	920901	12.00	32.547	4.075	36.622

Totalt	509.067			54.428	5.696	60.124

ÅRLIGA AVSÄTTNINGAR

Yttre underhåll: 0,3 % av kr 5.460.000	16.000
Transport	76.124

PK

	Transport	76.124
Drift beräknad till (se nedan)		281.876
Totala kostnader		358.000
Beräknade uthyrningsinkomster	. / .	45.000
		=====
Årsavgift		313.000

D. BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

Skatter *	16.670
Försäkringar	10.000
Vatten- och avlopp	26.000
El	4.000
Värme	103.000
Sotning	2.000
Renhållning/sopor	15.000
Löpande underhåll	30.000
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	38.000
Förvaltning, kameral, revision	32.000
Övrigt, oförutsett	5.206
	=====
	281.876

* Skatten är beräknad på taxeringsvärdet 2.165.000 kronor och en fastighetsskatt på 1,4 procent.

55 procent av taxeringsvärdet utgör underlag för fastighetsskatt.

E. BERÄKNADE KOSTNADER FÖR UNDERHÅLL OCH OMBYGGNAD

Fastigheten har enligt besittningsprotokoll ett reparationsbehov på kort sikt om ca 150.000 kronor. På längre sikt (7-10 år) behöver vatten och avloppssattnar bytas. Se vidare i under reparationer i besktningsprotokoll. Föreningen bör innan reparationerna igångsättes undersöka möjligheterna till ev statlig belåning.

F. REDOVISNING AV ARSAVGIFTER OCH GRUNDAVGIFTER

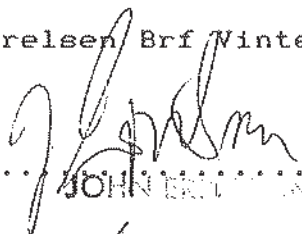
LGH NR	YTA	BESK TAL	ANDELS I %	RVS INRE	AMORT I BRF	ARSAVG BRF	GRUND AVG	UPPLAT AVG	LAN TILL BRF	SUMMA /LGH
1	25.00	1 ROK	1.709	0	103	5674	38541	62500	2348	103389
2	46.00	1 ROK	3.144	0	190	10441	70916	11000	4320	86236
3	48.00	1 ROK	3.281	0	198	10895	73999	0	4508	78507
4	36.00	1 ROK	2.461	0	149	8171	55499	9000	3381	67880
5	28.00	1 ROK	1.914	0	116	6355	43166	126000	2629	171796
6	26.00	1 ROK	1.777	0	107	5901	40083	88000	2442	130524
7	46.00	1 ROK	3.144	0	190	10441	70916	0	4320	75236
8	48.00	1 ROK	3.281	0	198	10895	73999	104000	4508	182507
9	38.00	1 ROK	2.597	0	157	8625	58583	152000	3568	214151
10	70.00	2 ROK	4.785	0	289	15888	107915	85000	6574	199489
11	71.00	2 ROK	4.853	0	293	16115	109457	258000	6667	374125
12	26.00	1 ROK	1.777	0	107	5901	40083	123000	2442	165524
13	46.00	1 ROK	3.144	0	190	10441	70916	126000	4320	201236
14	48.00	1 ROK	3.281	0	198	10895	73999	0	4508	78507
15	38.00	1 ROK	2.597	0	157	8625	58583	0	3568	62151
16	70.00	2 ROK	4.785	0	289	15888	107915	0	6574	114489
17	71.00	2 ROK	4.853	0	293	16115	109457	0	6667	116125
18	26.00	1 ROK	1.777	0	107	5901	40083	8000	2442	50524
19	46.00	1 ROK	3.144	0	190	10441	70916	20000	4320	95236
20	48.00	1 ROK	3.281	0	198	10895	73999	139000	4508	217507
21	38.00	1 ROK	2.597	0	157	8625	58583	184000	3568	246151
22	70.00	2 ROK	4.785	0	289	15888	107915	535000	6574	649489
23	71.00	2 ROK	4.853	0	293	16115	109457	358000	6667	474125
24	26.00	2 ROK	1.777	0	107	5901	40083	123000	2442	165524
25	46.00	1 ROK	3.144	0	190	10441	70916	184000	4320	259236
26	48.00	1 ROK	3.281	0	198	10895	73999	0	4508	78507
27	38.00	1 ROK	2.597	0	157	8625	58583	0	3568	62151
28	70.00	2 ROK	4.785	0	289	15888	107915	0	6574	114489
29	71.00	2 ROK	4.853	0	293	16115	109457	0	6667	116125
30	53.00	LOKAL	3.623	0	0	0	81707	0	0	0
31	31.00	LOKAL	2.119	0	0	0	47791	0	0	0
S:A 1463.00			100.000	0	5695	313000	2255433	2695500	129499	4950933

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

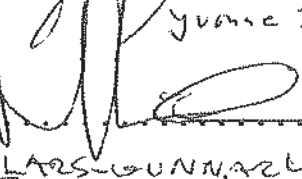
1. Medlem, som innehar bostaderätt, skall erlägga grundavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som kräver höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi icke skall äventyras.
3. Vid bostaderättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

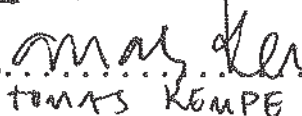
Stockholm 1989-02-24

Styrelsen Brf Vintergatan 1


.....
JOHN ERIKSSON


.....
YVONNE JOHANSSON


.....
LARS-GUNNAR LINDER


.....
TOMAS KEMPE


CLAES-GÖRAN CARLSSON

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen, granskat upprättad ekonomisk plan 1989-02-24 för Bostadsrättsföreningen Vintergatan 1 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 beträffande slutlig förvärvskostnad stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Vi anser att i planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Ort och datum *Linköping 1989-03-01*

Björn Ekholm
.....
Björn Ekholm
Idrottsvägen 14 B
590 50 VIKINGSTAD

Olof Almqvist
.....
Olof Almqvist
Solstigen 3
582 70 LINKÖPING

Av Bostadsstyrelsen förklarade behöriga med avseende å hela riket att utfärda intyg angående ekonomiska planen.