

EKONOMISK PLAN

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 Stockholm
Org.nummer 769601-5457

Innehåll

	<u>Sida</u>
A. Allmänna förutsättningar	2
B. Beskrivning av fastigheten	3-4
C. Fastighetens skick och bedömning av underhåll	5
D. Beräknade kostnader för föreningens förvärv av fastigheten	6
E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och finansieringsplan	7-8
F. Beräkning av föreningens årliga intäkter, förteckning över lägenheter/ lokaler samt redovisning av andelstal	9-10
G. Särskilda förhållanden	11
H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg	12

Bilaga: Besiktningssprotokoll

Patent- och registreringsverket har denna dag enligt 3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614) registrerat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen

Nebulosan 21

i Stockholms kommun, betygas

Sundsvall 7 10 97

Lånavgift

Marianne Rummik

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 som 13 januari 1997 registrerats hos Patent- och registreringsverket med registreringsnummer 769601-5457 har till ändamål att i föreningens hus till sina medlemmar upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen avser att under hösten 1997 antaga det hembud, som lämnats till föreningen enligt *Lag om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt* avseende fastigheten Nebulosan 21 i Stockholm med adress Dalagatan 40 innehållande 20 lägenheter och 2 lokaler.

Lägenheterna bebos för närvarande med hyresrätt.

Upplåtelse av bostadslägenheterna kommer att ske i samband med att föreningen övertar fastigheten.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. § 1 Bostadsrättslagen (1991:614) har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Uppgifterna grundar sig i fråga om kostnaden för fastighetens förvärv på avtalad köpeskilling enligt hembud.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på bedömningar gjorda i september månad 1997.

Planen har upprättats med utgångspunkt från att tillträde till den förvärvade fastigheten äger rum per 1998-01-01.

hw

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Nebulosan 21, Stockholm Gustav Vasa församling Dalagatan 40 113 24 Stockholm
	Bostadshyreshus med mindre andel lokaler. Pantbrev 9 st om sammanlagt 950.000 kr.
Planbestämmelser	För fastigheten gäller detaljplan nr 1705 "Kv Nebulosan och del av kv Sabbatsberg " fastställd 1938-06-10 samt "Kv Kikaren m fl - tillägg " 1977-08-12
Taxering	Taxerad 1996 som hyreshusenhet typkod 320. Totalt taxeringsvärde 5.548.000, varav byggnadsvärde 3.935.000 kr. Värdeår för bostäder 1960. Bostädernas basvärde uppgår till 4.823.000 och lokalernas basvärde uppgår till 1.095.000 kr.
Servitut	Fastigheten är inte belastad med kända servitut eller har skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggning.
Tomt	Tomt om 805 kvm å fri och egen grund. Tomtmarken är plan och anlagd med asfalterad yta.
Försäkring	Föreningen avser att överta befintlig fullvärdesförsäkring eller teckna därmed minst likvärdig försäkring.
Byggnader	Byggnadsår 1888, omfattande renovering och ombyggnad 1958. Gatuhus i 5 våningar ovan mark sammanbyggd med gårdshus i fyra våningar. Källare med pannrum ,tvättstuga och källarförråd. Vind med förråd i gatuhus och gårdshus. Hiss i gatuhuset.
Bruksarea	Bostäder boarea 1444,5 kvm , 20 lägenheter Lokaler lokalarea 336 kvm , 2 objekt Totalt uthyrningsbar yta 1.780 kvm
Entréer	Entré gatuhus mot gata och mot gård; entré gatuhus mot gård. Kodlås på alla tre ytterdörrar.
Fönster	Snickerier i målat eller lackerat trä med öppningsbara bågar med tvåglasrutor.
Trapphus	Trapphus med rundat valv såväl gathus som gårdshus. Trappor och avsatser marmorbelagda.
Vind	Vindskontor med enkel avbalkning. Enligt detaljplanen synes inga hinder föreligga att låta inreda bostäder i gatuhusets vindsvåning.
Tak	Taktäckning av falsad plåt.

Källare Källarna för de båda byggnaderna är sammanbyggda och innehåller tvättstuga, mangelrum, torkrum, pannrum, lägenhetsförråd, elcentral mm.

Hiss Inrättad 1958. Senaste besiktning år 1997

Ytskikt lägenheter	Golvbeläggning	Väggbeklädnad	Takbehandling
- Kapprum/hall	Lin. / slipat trägolv	Målad puts alt. tapet	Målat alt. gräng
- Vardagsrum	Lin. / slipat trägolv	Tapeter	Målat alt. gräng
- Sovrum	Lin. / slipat trägolv	Tapeter	Målat alt. gräng
- Kök	Lin. / slipat trägolv	Målad puts alt. tapet	Målat alt. gräng
- WC,bad/dusch	Klinker /helsv.plastmatta	Kakelplattor	Målade skivor

Badrumsinredning Badkar, toaletter mestadels från 1958. Duschväggar / duschkabiner i mindre lägenheter. I vissa lägenheter termostatblandare.

Köksinredningar Mestadels från 1958, i en del fall från 70- eller 80-talet. Lackerad skåpinredning. Gasspis överlag utom i en lägenhet (elspis). Punktvis förnyade vitvaror och spisar.

Tvättstuga Belägen i källaren , uppförd 1958. Moderna maskiner; 2 tvättmaskiner, torktumlare, elektrisk mangel. Särskilt torkrum med värmefläkt.

Sophantering Soptunnor i avbalkat utrymme på gården .

Stammar Galvaniserade kallvattenledningar , varmvatten i kopparrör. Avloppsstammar ej förnyade sedan installation, troligen 1920-talet.

Uppvärmning Uppvärmning sker med vattenburen värme till radiatorer under fönstren. Oljeeldning med panncentral i källaren. Smidd oljepanna installerad 1958. Anslutning till fjärrvärme förberedd i pannrummet. Oljetank i separat rum i källaren.

Ventilation Självdrag.

Balkonger Gatuhusets lägenheter plan 1-4 har balkonger i vinkeln mellan husen (4 lägenheter).

Elcentral Belägen i källare. Installerad 1958.

Övrigt Kabel-TV med central i källaren.
Cykelställning under plåttak pågården.

C. Fastighetens skick och bedömnig av underhåll

Sammanfattning av besiktning från av Catella Förvaltning AB den 3 september 1997 utförd besiktning.

Fastigheten har besiktigats 1997-09-03 med hjälp av Catella Förvaltning och Krasses konstruktionsbyrå.

Fastigheten är med vissa viktiga undantag i relativt gott skick med hänsyn till fastighetens ålder och karaktär. Således är stommar, elsystem, trapphus, källare och vind utan anmärkningar. Dock bör oljepanna utbytas (med naturlig övergång till fjärrvärme) och tvättstugan renoveras. I gårdsfasaden bör en spricka lagas och gatufasaderna tvättas. Balkongräckena behöver höjas. Fönstren behöver målas.

Det största underhållsbehovet avser dock byte av rörstammar.

Vad gäller lägenheternas inre skick är ytskikten varierande och inom ramen för normalt underhåll. Köksutrustning och köksinredning har i olika omfattning förnyats senaste årtionden.

Akut underhållsbehov (föreningens ansvarsområde)

Målning av fönster

Lagning av takfotspricka och gårdsfasad

Höjning balkongräcken

Ventilation tvättstuga

Övergång till fjärrvärme m injustering värmestammar

Iordningställande av lokal nb gård

Underhållsbehov 1-5 år (föreningens ansvarsområde)

Byte av stammar badrum, WC, kök

Tvättning gatufasad

Målning huvudentré

Renovering fasad tvättstuga inkl isolering grundmur

Ytskiksrenovering tvättstuga

Uppskattning av kostnader

Akut underhållsbehov enl. ovanstående punkter uppskattas till cirka 600 tkr

Underhållsbehov 1-5 år :

Stambytena uppskattas till c:a 1,7 mkr.

Övriga beskrivna åtgärder uppskattats till 160 tkr

I samband med stambytet kan i tillämpliga fall utföras renovering resp. målning av badrum och kök. Enligt stadgarna sker detta på lägenhetsinnehavarens bekostnad. För en lägenhet med kök och badrum uppskattas kostnaden totalt till omkring 50-70 tkr

Akuta underhållsbehovet enligt ovan jämte en första etapp av stambyten planeras bli utförda första året efter förvärvet till en sammanlagd kostnad om 935 tkr.

D. Beräknade kostnader för föreningens förvärv av fastigheten

Uppgifterna grundar sig på i lämnat hembud angiven köpeskilling och beräkning av tillkommande förvärvskostnader.

Anskaffning kr

Köpeskilling	12.900.000
Besiktning	18.000
Lagfartsavgift	65 000
Föreningsstart o ombildning	135 000
Uttag pantbrev	182 000
Summa	13 300 000

Avsättning till reparationer / dispositionsfond

För att täcka likviditetsbehovet i början av föreningens verksamhet samt närliggande och nödvändiga reparationer 1998 avsätts 900.000 kr till dispositionsfond.

Summa anskaffning och avsättning till dispositionsfond är därmed 14.200.000 kr, vilket belopp ska finansieras via insatser samt upplåning.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och finansieringsplan

Finansieringsplan

Finansieringsbehov	14.200.000 kr.
Insatser	4.200.000 kr
Lånebehov	10.000.000 kr

	<u>Lånebelopp</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntebelopp</u>	<u>Årlig Amort.</u>
Banklån	2.500.000 kr	Rörlig	4,75	118 750 kr	Amort.fritt
Hypotekslån	5.000.000 kr	2000-06-30	6,0	300 000 kr	125.000 kr (rak 40 år)
Hypotekslån	2.500.000 kr	2002-06-30	6,5	162 500 kr	75.000 kr (Annuitet 20 år)
<u>Summa</u>	<u>10.000.000 kr</u>			<u>581 250 kr</u>	<u>200.000 kr</u>

Upphandlingen av lånen är ännu ej slutförd. Annan fördelning än ovan angiven kan komma att bli aktuell.

En ändring av räntesatsen för rörliga låneandelen med 1 %-enhet skulle föranleda en ändring av årsavgifterna med 17 kr / kvm och år.

<u>Beräkning av föreningens årliga kostnader</u>	<u>1998</u>	<u>1999</u>	<u>2000</u>
<i>Kapitalkostnader</i>			
Räntor enl. ovan	581 250	568 875	556 183
Amorteringar	200 000	204 875	210 067
Summa kapitalkostnader	781 250	773 750	766 250
<i>Drift</i>			
Uppvärmning	178 000	181 560	185 191
Vatten / avlopp	38 000	38 760	39 535
Fastighetsel	20 000	20 400	20 808
Sophämtning	12 000	12 240	12 485
Utestädning, snöröjning, bevakning, tillsyn	18 000	18 360	18 727
Försäkring	6 000	6 120	6 242
Fastighetsskötsel, förbrukn. matrl, sotning mm	38 000	38 760	39 535
Ekonomisk förvaltning, redovisning, revision	38 000	38 760	39 535
Reparationer (ej planerat underhåll)	42 000	42 840	43 697
Lokalvård	23 000	23 460	23 929
Föreningsadministration, styrelse, trivsel	10 000	10 200	10 404
Driftskostnadsreserv 2,5%	12 000	12 040	12 912
Summa driftskostnader	435 000	443 500	453 000
<i>Planerat underhåll/fondavsättning</i>			
Fond för yttre underhåll	18 000	459 000	19 000
Renovering (planerad)	935 000	350 000	362 000
<i>Fastighetsskatt</i>	108 000	113 000	119 000
SUMMA KOSTNADER	2 277 250	2 139 250	1 719 250
Disponibla fondmedel vid årets slut	65 000	459 000	188 000

h

Fastighetsskatten beräknas på 1% av taxeringsvärdet för lokaler och 1,7% på bostäder fr o m 1998. Föreningen bedöms ej bli debiterad för inkomstskatt.

Driftskostnaderna har schablonmässigt beräknats öka med 2% årligen, medan omräkningstalet för fastighetstaxeringen beräknats bli höjt med 5 %-enheter per år 1998 och 1999.

Bland driftskostnaderna upptas en reservpost om 2,5 % av summan före reserven.

Enligt planen kan renoveringar för 935.000 kr utföras 1998. Därvid skulle prioriteras vissa i besiktningen prioriterade allmänna åtgärder samt en första av fem etapper avseende stambyten/badrensrenoveringar/köksrenoveringar. Andra året och tredje året utföres ytterligare en etapp. Därefter sker upplåning med ytterligare c:a 0,5 - 1 mkr för återstående etapper. Renoveringstakten får avgöras med hänsyn till behov och med beaktande av eventuella möjligheter till skattereduktion för byggnadsarbete (ROT-avdrag). En förlängning av nuvarande lagstiftning skulle medföra en skatteminskning med drygt 100.000 kr så länge som den totala renoveringskostnaden uppgår till 650.000 kr eller mer. Någon sådan reduktion har dock ej inräknats i ovanstående uppskattning av föreningens skatt.

I kalkylen har ej medtagits något räntebidrag. Föreningen är ej berättigad till räntebidrag för befintlig byggnation. Räntebidrag kan dock påräknas för sådan ombyggnation/renovering, som föreningen företager - så länge som statliga räntebidrag ej har avvecklats. Om sålunda föreningen under 1998 renoverar fastigheten för exempelvis 900.000 kr torde c:a 15.000 kr kunna påräknas i räntebidrag (baserad på nivån för subventionsräntan vid planens upprättande).

F. Beräkning av föreningens årliga intäkter, förteckning över lägenheter/lokaler samt redovisning av andelstal

Beräkning av föreningens intäkter, kr

	<u>1998</u>	<u>1999</u>	<u>2000</u>
Upplösning av dispositionsfond/underhållsfond	853 000	65 000	290 000
Räntor likviditet	25 000	20 000	20 000
Upplåtelse bostadsrätt efter ren.lokal	0	650 000	
Hyror	50 000	55 000	60 000
Årsavgifter	1 349 250	1 349 250	1 349 250
SUMMA INTÄKTER	2 277 250	2 139 250	1 719 250

Avtalet för den ena av de båda lokalerna , 232 kvm källarplan, utlöper per 1997-12-31 och en kraftigare höjning bedöms möjlig.

Den andra lokalen, 104 kvm nb gården, bedöms kunna hyras ut under 1998. Föreningen ämnar dock att efter förvärvet av fastigheten låta inreda denna lokal till bostadslägenhet(er) och däri upplåta bostadsrätt(er). Därför planeras, att av renoveringen 150.000- + moms kr avsätts för upprustning /inredning av denna lokal till bostad och att denna upplåtes 1999 för åtminstone 650.000 kr. Senare årsavgifter för denna lägenhet har ej inräknats i planen utan är plusposter.

Möjligheten att inreda och upplåta bostadslägenhet på vinden har ej beaktats i denna plan. En sådan åtgärd - som i och för sig bedöms ha en god lönsamhet - förutsätts vara självfinansierande, eventuellt med risken lagd på köparen. Utredning om förutsättningarna för en sådan åtgärd planeras först mot slutet av treårsperioden.

Ambitionen beträffande bestämningen av föreningens årsavgifter har varit att dessa ska hållas oförändrade under åren. En högre kostnadsinflation än den ovan antagna kan föranleda styrelsen att i kompensande syfte höja årsavgifterna.

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall föreningens löpande utgifter och avsättningar täckas av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättsinnehavaranas insatser. Insatsernas och årsavgifternas fördelning framgår på följande sida.

Förteckning över lägenheter, årsavgifter, andelstal och insatser

<u>Lägenhet nr</u>	<u>Objektstyp</u>	<u>Belägenhet</u>	<u>Boyta kvm</u>	<u>Årsavgift kr</u>	<u>Andelstal %</u>	<u>Insats kr</u>	<u>Månadsavgift kr</u>
1002-2	4rok	Gatuhus bv	111,0	98 360	7,29%	306 180	8 197
1003-2	3rok	Gatuhus bv	78,0	70 431	5,22%	219 240	5 869
1012-1	1rok	Gårdshus bv	33,0	31 168	2,31%	97 020	2 597
1104-1	4rok	Gatuhus pl 2	94,0	86 622	6,42%	269 640	7 218
1105-1	3rok	Gatuhus pl 2	108,0	99 979	7,41%	311 220	8 332
1114-1	2rok	Gårdshus pl 2	59,0	53 160	3,94%	165 480	4 430
1115-1	2rok	Gårdshus pl 2	44,0	41 287	3,06%	128 520	3 441
1116-1	1rok	Gårdshus pl 2	33,0	32 517	2,41%	101 220	2 710
1206-1	3rok	Gatuhus pl 3	76,0	71 645	5,31%	223 020	5 970
1207-1	4rok	Gatuhus pl 3	127,0	115 766	8,58%	360 360	9 647
1217-1	2rok	Gårdshus pl 3	59,0	53 160	3,94%	165 480	4 430
1218-1	2rok	Gårdshus pl 3	46,0	42 771	3,17%	133 140	3 564
1219-1	1rok	Gårdshus pl 3	33,0	32 517	2,41%	101 220	2 710
1308-1	4rok	Gatuhus pl 4	90,0	85 812	6,36%	267 120	7 151
1309-1	4rok	Gatuhus pl 4	113,0	107 265	7,95%	333 900	8 939
1321-2	2rok	Gårdshus pl 4	46,0	44 120	3,27%	137 340	3 677
1320-1	2rok	Gårdshus pl 4	59,0	54 645	4,05%	170 100	4 554
1322-1	1rok	Gårdshus pl 4	33,0	33 461	2,48%	104 160	2 788
1410-1	4rok	Gatuhus pl 5	90,0	86 622	6,42%	269 640	7 218
1411-1	4rok	Gatuhus pl 5	112,5	107 940	8,00%	336 000	8 995
		Summa	1 444,5	1 349 248	100,00%	4 200 000	112 438
		Diff		2			
		Totalt	1444,5	1 349 250	100,00%	4 200 000	112 438

Lokalförteckning med uppgift om nuvarande årshyror *)**

Lokal nr	Hyresgäst	Användning	Belägenhet	Kvm	Tot.årshyra *)
3801-1	Guve Byggmedia AB	Lager	Källarplan	232	29 400 **)
3013-2	Vakant	Kontor	Gårdshus pl BV 104	0	

*) Inkl. tillägg för fast.skatt **)Kontraktstid utlöper 1997-12-31. ***) F n ej momsregistrerade

G. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarens ekonomiska förpliktelser

För bostadsrätterna ska erläggas insats med belopp som angivits ovan och årsavgift enligt vad som styrelsen beslutar.

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan enligt föreningens stadgar tas ut efter beslut av styrelsen. Ändring av insatser beslutas av föreningsstämman.

Bostadsrättshavaren svarar själv för kostnaderna för lägenhetens förbrukning av elström och gas.

Några andra avgifter än de redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva ändringar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi ej ska äventyras.

Enligt sid 8 i denna plan planeras ombyggnadsarbeten de närmaste åren.. Lägenhetsinnehavarna kan ej påräkna någon ersättning för kostnader eller andra olägenheter p g a sådana arbeten.

Därutöver bedöms inga ytterligare underhålls-, om- eller tillbyggnader eller andra nödvändiga ändringsarbeten vara aktuella. Några ytterligare väsentliga engångskostnader torde därför ej uppstå inom föreningen.

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick. I stadgarna föreskrivs vilka delar av bostaden bostadsrättshavaren har att underhålla och ansvara för. Bostadsrättsinnehavarna ska ha tecknad hemförsäkring avseende bostadsrätt vid tillträdet.

Vid bostadsrättsföreningens upplösning ska föreningens tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

Stockholm den 22 september 1997

Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21



/Kristian Thöldte/



/Susanne Guve/



/Göran Wiklund/

H. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 22 september 1997 för Bostadsrättsföreningen Nebulosan 21 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.

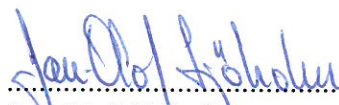
Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

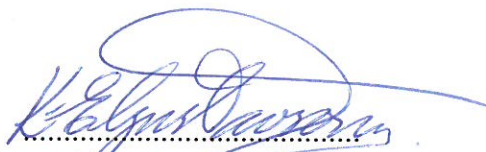
Föreningen har fler än ett hus. Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm den 24 september 1997



Jan-Olof Sjöholm
Kungsholmstorg 3A
112 21 Stockholm



Karl-Evert Gustavson
Köpmansvägen 12
141 43 Huddinge