

769602-6934

1998-06-26

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN URNAN 27

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - 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: Besiktningsprotokoll

Denna ekonomiska plan har
upprättats med biträde av:
SBC Stockholm Norr
Jur kand Christina Fregne
Box 47650, 117 95 Stockholm
Tel: 08-775 72 00

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Urnan 27, Stockholm, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 1997-12-02 med organisationsnummer 769602-6934 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske den 1 juli 1998. Tillträde har skett.

88
1001

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Urnan 27
Adress	Norrbackagatan 54, Våringgatan 27
Kommundel	Birkastan
Kommun	Stockholm
Tomt	Tomten innehas med äganderätt och har en areal om 695 kvm.

Byggnad

Byggnadstyp	Fastigheten är ett flerbostadshus i fem våningar samt källar- och vindsvåning.
Byggnadsår	1936
Bruksarea (bostäder)	2 202 kvm
Bruksarea (lokaler)	344 kvm
Antal lägenheter	36 st
Källare	Undercentral, fjärrvärme, elcentral, soprum och wc.
Vind	Lägenhetsförråd, hissmaskinrum, tvättstuga, mangelrum och torkrum.
Undergrund	Berg
Källarmurar	Grundmurar av betong
Ytterväggar	Betong / murblock
Bjälklag	Betong / trä
Yttertak	Galvad plåt
Fönster	2-glas kopplade, träbågar
Fasader	Puts
Trapphus	2 st trapphus med hiss. Stegbeläggningsen av marmor, kalksten med vilplan av konststen, målade väggar, kodlös.

Hiss	2 st av äldre typ med gallergrind.
Lägenhetsutrustning	Kök: Elspis (1 gasspis), kyl och sval, kökventilator, rostfri diskbänk, skåpinredning, olika typer av golvbeläggningar och ytskikt förekommer liksom olika standard på maskiner och övrig utrustning. Badrum: Olika standard, badkar (inbyggt) alt. Duschplats, WC (saknas i enstaka lägenheter), tvättställ, kakel och klinkerbeläggning (ca 6 badrum är renoverade de senaste åren).
Tvättstuga	Halvmodernt utrustade, kompletterad med torkrum och mangelrum.
Soppantering	Sopnedkast, soprum, med sopväxlare.
Uppvärmning	Fjärrvärme med värmeväxlare, värmedistribution genom vattenburna radiatorer.
Ventilation	Självdrag
Gemensamhetsanläggningar	Fastigheten är ej skyldig att ingå i någon gemensamhetsanläggning.
Servitut	Avtalsservitut nr 01-IM2-21/181.1

3. Försäkring

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

[Handwritten signature]
WU

4. Taxeringsvärde 1/1998

Byggnad	bostad	5 309 000 kr
	lokaler	846 000 kr
Mark	bostad	2 896 000 kr
	lokaler	
Totalt taxeringsvärde		9 051 000 kr

5. Anskaffningskostnad

Köpeskilling, fastighet 22 000 000 kr

Pantbrevskostnad*	52 000 kr	*Uttaget pantbrev om 5 944 700 kr
Lagfartskostnad**	330 000 kr	**1,5 % av köpeskillingen
Konsultkostnad	150 000 kr	
Teknisk besiktning	11 000 kr	
Reparationsfond***	631 000 kr	***Avser reparationer enl. teknisk besiktning
Projekteringskostnad råvind	500 000 kr	Reparationsfondens storlek är betingad
Summa	23 674 000 kr	av igångsättning av reparationsarbeten
		enl. teknisk besiktning; se bilaga

6. Finansieringsplan

	Lånebelopp	Amorteringar 50 år	Bindningsfid	Ränta %	Ränta kr
Banklån	8 500 000 kr	170 000 kr	5 år	5,08	431 800 kr
Insatser	15 174 000 kr				
Totalt	23 674 000 kr	170 000 kr			431 800 kr

28
1001

7. Driftskostnader

<i>Kapitalkostnader</i>	År 1	År 2	År 3
Räntor	431 800 kr	423 164 kr	414 528 kr
Amorteringar	170 000 kr	170 000 kr	170 000 kr

Drift

Värme	260 000 kr
Sotning	4 000 kr
El	12 000 kr
Vatten o avlopp	64 000 kr
Hushåll o grovsopor	16 000 kr
Förvalt.(ek+ tekn förv.inkl lghf)	62 000 kr
Reparationer/underhåll	65 000 kr
Diverse	105 000 kr
Försäkring	20 000 kr
Städning	28 000 kr
Summa kapitalkost/Drift	1 237 800 kr

Fondavsättningar

Fond för yttre underhåll ****	27 153 kr
-------------------------------	-----------

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

Skatter

Inkomstskatt	0 kr
Fastighetsskatt*****	131 535 kr

***** 1% av taxeringsvärdet för lokaler och 1,5% av taxeringsvärdet för bostäder

Summa	1 396 488 kr
--------------	---------------------

8. Årliga intäkter

Hyror bostäder och lokaler	419 246 kr
Årsavgifter	977 242 kr

Summa	1 396 488 kr
--------------	---------------------

88
V41

9. Lägenhetsförteckning

	rum	Utform.	kvm	Fördelnings- tal	Insats	Årsavgift	Hyra
<i>Urnan 27</i>							
<i>Lgh nr</i>							
27:00:01	1	rok	37	1,925	292 100 kr	18 812 kr	
27:00:02	1	rok	44	2,289	347 333 kr	22 369 kr	
27:00:03	3	rok	82	4,266	647 323 kr	41 689 kr	
27:00:04	1	rok	34	1,769	268 428 kr	17 287 kr	
27:00:05	2	rok	50	2,601	394 676 kr	25 418 kr	
27:01:01	3	rok	82				58 548 kr
27:01:02	3	rok	90	4,818	731 083 kr	47 084 kr	
27:01:03	1	rok	30	1,580	239 749 kr	15 440 kr	
27:01:04	2	rok	65	3,478	527 752 kr	33 988 kr	
27:02:01	3	rok	82	4,441	673 877 kr	43 399 kr	
27:02:02	3	rok	90	4,866	738 367 kr	47 553 kr	
27:02:03	1	rok	30	1,589	241 115 kr	15 528 kr	
27:02:04	2	rok	65	3,517	533 670 kr	34 370 kr	
27:03:01	3	rok	82	4,480	679 795 kr	43 780 kr	
27:03:02	3	rok	90	4,915	745 802 kr	48 031 kr	
27:03:03	1	rok	30	1,609	244 150 kr	15 724 kr	
27:03:04	2	rok	65	3,546	538 070 kr	34 653 kr	
27:04:01	3	rok	82	4,518	685 561 kr	44 152 kr	
27:04:02	3	rok	90				64 260 kr
27:04:03	1	rok	30				21 420 kr
27:04:04	2	rok	65				46 410 kr
54:00:01	2	rok	72	3,746	568 418 kr	36 607 kr	
54:00:02	1	rok	50	2,601	394 676 kr	25 418 kr	
54:00:03	1	rok	33	1,716	260 386 kr	16 769 kr	
54:01:01	2	rok	72	3,862	586 020 kr	37 741 kr	
54:01:02	1	rok	39	2,049	310 915 kr	20 024 kr	
54:01:03	2	rok	72	3,862	586 020 kr	37 741 kr	
54:02:01	2	rok	72				51 408 kr
54:02:02	1	rok	39	2,069	313 950 kr	20 219 kr	
54:02:03	2	rok	72	3,891	590 420 kr	38 024 kr	
54:03:01	2	rok	72	3,930	596 338 kr	38 406 kr	
54:03:02	1	rok	39	2,087	316 681 kr	20 395 kr	
54:03:03	2	rok	72	3,930	596 338 kr	38 406 kr	
54:04:01	2	rok	72	3,969	602 256 kr	38 787 kr	
54:04:02	1	rok	39	2,110	320 171 kr	20 620 kr	
54:04:03	2	rok	72	3,969	602 256 kr	38 787 kr	
<i>Lokaler</i>							
Ateljé			68				27 200 kr
Hunddagis			41				30 000 kr
Bilvård			235				120 000 kr
			2546	100,000	15 173 696 kr	977 221 kr	419 246 kr

38
Uu


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

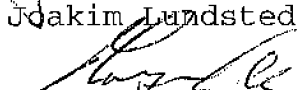
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten 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 bilaga. Kostnaden härför avses att finansieras 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.

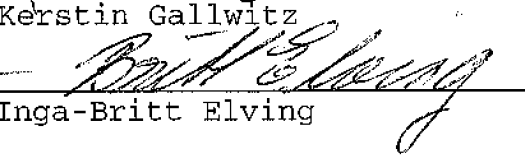
Stockholm 1998-06-12

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN URNAN 27


Joakim Lundstedt


Morgan Wald


Kerstin Gallwitz


Inga-Britt Elving

88
V4

11. I n t y g

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Urnan 27, 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.

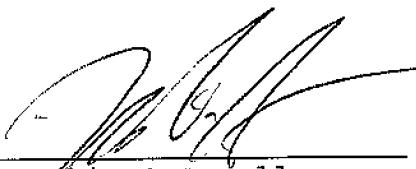
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 1998-06-16



Kjell Karlsson
Jur kand



Joakim Grönwall
Advokat

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