

**EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VALKYRIAN 6**

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga utgifter
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftkostnader
 - c) Skatter
 - d) Fastighetsskatt
 - e) Fondavsättningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas; lägenhetsarea, antal rum, andelstal, grundavgifter, årsavgifter och hyror.
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
11. Intyg enligt paragraf 4, andra stycket, Bostadsrättslagen.
12. Underhåll och planerad ombyggnad.

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 6, Stockholm, som registrerats hos Länsstyrelsen i Stockholms län 1985-10-28 med organisationsnummer 716419-4800, 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 paragraf 3 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.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet: Valkyrian 6

Adress: Hälsingegatan 8

Kommundel: Vasastaden

Stad: Stockholm

Kommun: Stockholm

Län: Stockholm

Planbestämmelser: Gällande stadsplan är fastställd 1940-01-19 med tilläggsbestämmelser från 1980-10-28.

Tomt: Tomt om 853 kvm å fri och egen grund.

Vatten/avlopp: Anslutning till kommunalt VA-nät.

El: Anslutning till samhällets ledningsnät.

Byggnad

Byggnadsår: 1904

Typ: Fastigheten är bebyggd med gat- och gårdshus. Gathuset har 5 bostadsvåningar och kommersiell bottenvåning. Gårdshuset har 4 våningar och källare. Gården är underbyggd.

Lägenhetsyta: 1 767 kvm

Lokalyta : 250 "

2 017 kvm

Bostadsutrymmen
lägenheter:

9 st	1 rok
7 st	2 rok
6 st	4 rok
4 st	5 rok

Källare: Gårdshusets källare inrymmer lägenhetsförråd som är av äldre typ, vedkällare. Den underbyggda gården har råa yttskikt och används som enklare lager/förråd. Undervåningen till gathuset används för butiksändamål.

Vind:	Vinden är inredd med lägenhetsförråd med enkla brädväggar samt torkvind inom gathuset.
Grundläggning:	Grundmurar på berg.
Grundmurar:	Murar av granit.
Ytterväggar:	Tegelmurverk.
Bärande innerväggar:	Tegel.
Bjälklag över kv: " i övr:	Betongvalv mellan järnbalkar. Träbjälklag med fyllning.
Yttertak:	Målad plåt.
Utv beslagning:	Målad plåt.
Hängrännor/stuprör:	Målad plåt.
Fönster:	Enkla bågar, kopplade bågar i kök i gårdshus.
Fasader:	Slätputs mot gata, sprutputs mot gård och på gårdshus.
Invändig väggbehandling:	Målad puts.
Invändig takbehandling:	Målad puts.
Trapphus:	Målade väggar och tak. Trappor och planer i marmor och kalksten.
Hiss:	Hiss i gathuset, äldre typ, 2 pers.
Golvbeläggningar:	Sällskapsrum: mestadels stavparkett i fiskbensmönster alt lamellparkett av modern typ. Sovrum : mestadels slipade furugolv alt heltäckande textilmattor. Kök : mestadels plastmattor
Köksinredningar:	Skåpinredningar av halvmodern och modern typ med målade luckor och fronter, rostfri diskbänk, elspis och kylskåp. Spisar och kylskåp är av varierande ålder och beskaffenhet.

Badrum/wc-duschrums:	Golv : helsvetsad plastmatta. Väggar: våtrumstapet Tak : inredning varierar mellan lägenheterna från badrum med separat toaletttrum till duschrums och toalett med duschmöjlighet.
Övrig utrustning i lgh:	Blandarmaturer och sanitetsgods är av varierande slag och huvudsakligen av modernare typ. I flertalet lägenheter finns kakelugnar. Innerdörrar och övriga snickerier är mestadels från byggnadsåret.
Lokaler:	Butikslokalerna i gathuset har ej varit tillgängliga för besiktning. Den underbyggda gården har tidigare använts som lager/hantverkslokal. Utrymmet har råa ytor och eftersatt underhåll.
Utrustning elcentral:	Moderniserad installation med separata undercentraler inom varje lägenhet.
Tvättstuga:	Tvättstuga i gårdshusets källare med modern maskinell utrustning omfattande 2 st tvättautomater, en torktumlare och en elektrisk kallmangel.
Sophantering:	Moderna sopskåp med säckbehållare i gångpassage i gathus.
Uppvärmning:	Individuell uppvärmning med direktverkande elradiatorer i lägenheter och lokaler. Lägenheterna i gathuset har central varmvattenberedning från två elberedare i källaren. Inom gårdshuset finns separata el-varmvattenberedare inom varje lägenhet.
Ventilation:	Ventilation enligt självdragsprincipen.
Installationer:	Fastigheten är ansluten till kommunens nät för el, vatten och avlopp.

3. FÖRSÄKRING

Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad hos Stockholms Brandförsäkringskontor

4. TAXERINGSVÄRDE

byggnad	235000
mark	840000
totalt	1075000

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

köpeskilling	6065000
lagfart	90975
föreningsbildning	60000
fonder	1500000
totalt	7715975

6. FINANSIERINGSPLAN

	belopp	ränta %	ränta kr	amortering	bindetid
SIGAB	359635	10	35964	2800	1990
SIGAB	71875	12,5	8984	6250	1989
STOCK BRAND FÖRSK	108500	12,7	13780	7750	1992
nytt lån	500000	11,5	57500	15000	
total lån	1040010		116227	31800	
grundavgifter	6675965				

7. BERÄKNING AV ÅRLIGA KOSTNADER

räntekostnader	116227
amorteringar	31800
löpande underhåll	30000
arvoden inkl förvaltning	20000
försäkring	12000
fastighetsskötsel	50000
renhållning/sotning	12000
vatten/avlopp	12000
el	4000
värme	10000
övrigt	50000
skatt	0
fastighetsskatt	15050
fondavsättning	23148
total	386225

8. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

årsavgifter	323246
hyror	62979
Total	386225

lgh nr	ant rum	yta 0	andelstal 0	ansl grundavgift 0	års avg 0	Hyra 0
0 lokal		250	0	0	0	26835
3	4	93	5,4063	372032	17476	0
4	4	92	5,3482	368031	17288	0
5	4	99	5,8127	399994	18789	0
6	4	119	6,9870	480801	22585	0
7	4	99	5,8702	403955	18975	0
8	5	119	7,0562	485561	22809	0
9	4	99	5,9278	407915	19161	0
10	5	119	7,1253	490322	23032	0
11	4	99	5,9854	411875	19347	0
12	5	119	7,1945	495082	23256	0
13	1	33	1,7265	118810	5581	0
14	1	30	0,0000	0	0	9300
15	1	40	2,0928	144012	6765	0
16	2	59	3,0869	212418	9978	0
17	2	59	3,4298	236020	11087	0
18	1	32	1,8602	128011	6013	0
19	1	32	1,8602	128011	6013	0
20	2	59	3,4298	236020	11087	0
21	2	59	0,0000	236020 2007	0	15952
22	1	32	1,8602	128011	6013	0
23	1	32	1,8602	128011	6013	0
24	2	59	3,4298	236020	11087	0
25	2	59	3,4298	236020	11087	0
26	1	32	0,0000	0	0	10892
27	1	32	1,8602	128011	6013	0
28	2	59	3,4298	236020	11087	0
29	2	65	3,9298	65000	12703	0
0	0	0	0,0000	0	0	0
0	0	2080	100,0000 99,9996	667596 3	323246	62979

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

- A. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala grundavgift. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- D. 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.

Stockholm 1988-03-14

Eva Granhed

Sören Schepes

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar
bevittnas:

Annika Garderup
90 SBC

Henrik Lindell
90 SBC

Kungsholms 11
11227 Stockholm

Kungsholms 11
11227 Stockholm

Länstyrelsen Stockholms län har denna dag enligt 3 §
bostadsrättslagen (1971:479 ändrad 1982:353) regi-
strerat förestående ekonomiska plan för bostadsrätts-
föreningen *Valkyrian 6*
i *Stockholms stad* kommun; betygas.
Stockholm *24/5* /1988 utan avgift.

Sten Eriksson

11. I N T Y G

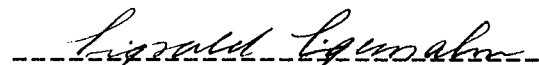
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 6 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

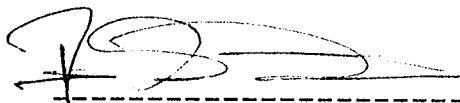
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Stockholm 1988-03-14



Sigvald Sigemalm



Börje Söderberg

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

ÖVERSLAGSMÄSSIG KOST-
NADSBEDÖMNING

Nedan har förtecknats de åtgärder som efter besiktning bedömts vara mest kostnadskrävande och som bör utföras inom en 5-årsperiod eller tidigare.

		<u>Erfarenhetsmässigt bedömd kostnad, ca kr</u>
<u>Omgående</u>	Utbyte av fönster	ca 6.000 kr/st
	Om-/nybyggnad bad/duschrum	25-35.000 kr/st
	Byte av avloppsstammar och vattenrör	15-20.000 kr/lgh
	Renovering av kök	35-45.000 kr/lgh
	Målning och komplettering av yttertak	50-75.000 kr
<u>Inom en 5-årsperiod</u>	Upprustning av källare och underbyggd gård	200-250.000 kr
	Upprustning av vindar, tilläggs-isolering av vindsbjälklag	250-300.000 kr
	Ommålning av trapphus	40-50.000 kr