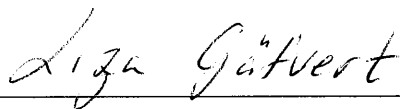




Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2016-04-04



Liza Gäfvert

EKONOMISK PLAN

2001-05-31

för

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren 11 & 12

Org.nr 769604-7583

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Taxeringsvärde
4. Försäkring
5. Anskaffningskostnad m m
6. Finansieringsplan
7. Föreningens årliga kostnader, år 1
8. Föreningens årliga intäkter, år 1
9. Tabell/lägenhetsförteckning
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
11. Intyg enligt bostadsrättslagen

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren 11 & 12 registrerad hos Patent- och registreringsverket med organisationsnummer 769604-7583, 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 stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens kostnad, avser den slutliga totala kostnaden, samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Trädgårdsmästaren 11 i Stockholms kommun och län
Adress:	Surbrunnsgatan 43 A-B i Vasastaden, Johannes församling
Fastighetens areal:	544 m ²
Bostadsarea:	925 m ²
Lokalarea:	70 m ²
Byggnadens utformning:	Fem våningars bostadshyreshus av sten med delvis inredd vindsvåning samt med källarvåning. Byggnadsår 1909-10. Ombyggnad/renovering har skett 1964 (byte av VA-stammar och el) och 1991 (nytt plåttak och putsning av fasader). Byggnaden omfattar en total uthyrbar area om 995 m ² varav 925 m ² bostäder och 70 m ² lokaler (kontor och ateljé). Oinredd vindsdel 100-120 m ² .

Fastighetens läge: Belägen i nordöstra Vasastaden ca 400 m från Odenplan.

Tomt: Gränsar på tre sidor till kvartersmark och på en sida mot gatumark. Ej bebyggd del av tomtmarken utgörs huvudsakligen av gräsmatta med träd och en del av stenläggning.

Lägenhetsfördelning	<u>Antal lgh</u>	<u>Typ</u>	<u>Storlek m²</u>
bostäder:	20	1 ROK	39-46

Övrigt: Inskrivet servitut finns i form av tjänande servitut avseende rätt till fjärrvärme till förmån för fastigheten Nimrod 7. Gemensamma tekniska lösningar för fjärrvärme, el och VA finns där grannfastigheten försörjs genom denna fastighet. Separeringsåtgärder genomförs gentemot grannfastigheten Trädgårdsmästaren 12 vad avser en del faciliteter. I den egna fastigheten ordnas en ny tvättstuga i källarvåningen.

Teknisk beskrivning

Bifogas denna ekonomiska plan, se bilaga A.

Besiktningsutlåtande

Bifogas denna ekonomiska plan, se bilaga B.

3. TAXERINGSVÄRDE

2001-års taxeringsvärde avseende Trädgårdsmästaren 11

i Johannes församling, Stockholms kommun

7.931.000

Omräknat:

Bostäder	byggnad	3.748.000
Bostäder	mark	3.439.000
Lokaler	byggnad	483.000
Lokaler	mark	261.000

4. FÖRSÄKRING

Allframtidsförsäkring mot brandskada i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor jämte fastighetsförsäkring genom Svenska Brand AB. Styrelseansvarsförsäkring s k BRABO tecknas även hos Svenska Brand AB.

Årspremie:

10.000

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling	15.200.000
Kostnad för separering från Trädgårdsmästaren 12	1.125.000
Kostnad för befintliga pantbrev	17.000
Lagfarts- och pantbrevskostnad för nya pantbrev samt ombildningskostnad	560.000
Reparations- och ombyggnadsbehov	400.000
Dispositionsfond	<u>100.000</u>
Summa	17.402.000

6. FINANSIERINGSPLAN

Bottenlån 1	2.000.000
Bottenlån 2	2.000.000
Bottenlån 3	2.342.000
Insatser	<u>11.060.000</u>
Summa	17.402.000

7. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

A. Kapitalkostnader

Räntor NOT 1

Bottenlån 1	5,69 %	114.000
Bundet 5 år		
Bottenlån 2	5,02 %	101.000
Bundet 2 år		
Bottenlån 3	4,80 %	<u>113.000</u>
3-mån lån		328.000
B. Driftskostnader och löpande underhåll 275:-/m ²		273.000
C. Fastighetsskatt	Bostäder 50.000 Lokaler <u>8.000</u>	58.000
D. Inkomstskatt - schablonskatt		0
E. Fondavsättning - yttre fond		<u>52.000</u>
Summa		711.000

8. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

A.	Hyra bostäder (vid antagandet att 3 lgh 135 m ² fortsättningsvis upplåtes med hyresrätt)	93.000
B.	Hyra lokaler inkl förråd	96.000
C.	Betalning för tillval	5.000
D.	Fastighetsskatt lokaler	20.000
E.	Årsavgifter	<u>497.000</u>
Summa		711.000

9. Tabell/lägenhetsförteckning

Lgh nr	Våning	Yta bostäder ca m ²	Yta lokaler ca m ²	Typ	Andelstal samliga	Andelstal för br	Insats	Årsavgift per år	Årsavgift per månad	Tillval per månad	Hyra lokaler + fastighets- skatt per år	Hyra bostäder per år
302-1	BV	39		1 ROK	4,216							25 000
316-2	BV	39		1 ROK	4,216	4,936	546 000	24 532	2 045	45		
317-3	1	48		1 ROK	5,189							34 000
318-4	1	47		1 ROK	5,081	5,949	658 000	29 566	2 464			
319-5	2	48		1 ROK	5,189	6,076	672 000	30 198	2 516			
320-6	2	47		1 ROK	5,081	5,949	658 000	29 566	2 464			
321-7	3	48		1 ROK	5,189	6,076	672 000	30 198	2 516	26		
322-8	3	47		1 ROK	5,081	5,949	658 000	29 566	2 464	32		
323-9	4	48		1 ROK	5,189	6,076	672 000	30 198	2 516			
324-10	4	47		1 ROK	5,081	5,949	658 000	29 566	2 464			
325-11	BV	39		1 ROK	4,216	4,936	546 000	24 532	2 045	177		
326-12	BV	40		1 ROK	4,325	5,064	560 000	25 168	2 097	25		
327-13	1	49		1 ROK	5,298	6,203	686 000	30 829	2 569			
328-14	1	48		1 ROK	5,189							34 000
329-15	2	49		1 ROK	5,298	6,203	686 000	30 829	2 569			
330-16	2	48		1 ROK	5,189	6,076	672 000	30 198	2 516			
331-17	3	49		1 ROK	5,298	6,203	686 000	30 829	2 569	123		
332-18	3	48		1 ROK	5,189	6,076	672 000	30 198	2 516			
333-19	4	49		1 ROK	5,298	6,203	686 000	30 829	2 569			
334-20	4	48		1 ROK	5,189	6,076	672 000	30 198	2 516			
022-L1			28								36 000	
023-L2			42								60 000	
		925	70		100,000	100,000	11 060 000	497 000		428	96 000	93 000

NOT 1 till kapitalkostnader under punkt 7 A

	Belopp	Räntesats	Årlig ränta	Summa ränta	Amortering
År 1	2 000 000	5,69%	114 000		
	2 000 000	5,02%	101 000		
	2 342 000	4,80%	113 000	328 000	0
År 2	2 000 000	5,69%	114 000		
	2 000 000	5,02%	101 000		
	2 342 000	4,80%	113 000	328 000	0
År 3	2 000 000	5,69%	114 000		
	2 000 000	5,30%	106 000		
	2 342 000	4,90%	115 000	335 000	0

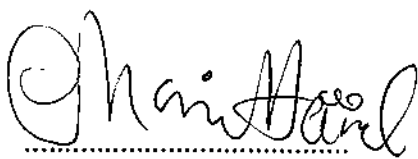
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insatser och upplåtelseavgifter. För bostadsrätt i föreningens hus betalas vidare, på tider som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till insatserna kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. I förekommande fall betalas också, på tider som styrelsen bestämmer, kostnad för tillval.
- C. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får högst uppgå till 2,5 % och pantsättningsavgifter får högst uppgå till 10 % av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond
- E. Samtliga bostadsrättshavare bör till sin hemförsäkring lägga en s k Bostadsrättsförsäkring.
- F. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.

- G. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 1 juni 2001

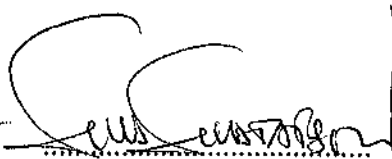
Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren 11 & 12



Maria Håård



Ann Bergström



Gus Gustafsson



Gabriella van Eker

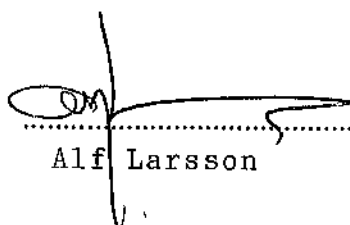
11. INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN

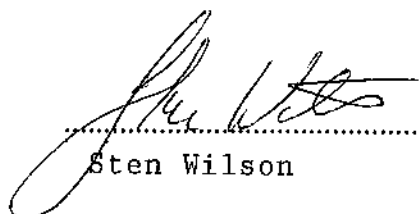
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Trädgårdsmästaren 11 & 12 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande 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. Enligt planen kommer det i föreningens hus att finnas minst tre lägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt.

På grund av den företagna granskningen vilar planen, enligt vår uppfattning, på tillförlitliga grunder.

Bromma den 7 juni 2001


.....
Alf Larsson


.....
Sten Wilson

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

Teknisk beskrivning

Objekt:	Fastigheten Trädgårdsmästaren 11, Stockholms stad.
Typ:	Ett 5 våningars bostadshyreshus av sten med delvis inredd vindsvåning samt med källarvåning.
BYGGNAD	
Byggnadsår:	1909-10
Om-/tillbyggnadsår:	1964 (byte av VA-stammar och el), 1991 (Nytt plåttak och putsning av fasader)
Undergrund:	Växellagring av lera, silt, sand och grus
Grundläggning:	Grundlagt på murar och/eller plintar till fast botten
Grundmur/källarmur:	Betong. Äldre putsskada på en innervägg kring rör genomföring.
Stomme/yttervägg:	Tegel
Bjälklag:	Trä. Betong mellan stålbalkar över källarvåningen.
Fasader:	Puts. Mindre putsskada på gårdsfasad under vädringsbalkong.
Fönster:	2-glas. Fönsterbågar av trä.
Vädringsbalkonger:	Räcken av smide. Golvbeläggning av betong.
Yttertak:	Målad plåt.
Trapphus:	2 st trapphus med plan-/stegbeläggning av kalksten och mönsterlagda keramiska plattor samt utrustat med sopnedkast och kodlås.
Hiss:	Saknas
Uppvärmning:	Vattenburen centralvärme via fjärrvärme.

Ventilation:	Självdraagsventilation. Funktionskontroll av ventilations-system. (OVK) utfördes 1996-11-25. OVK är godkänd, med vissa påpekanden, t o m 2004-12-31.
Installationer:	Kommunalt vatten- och avloppssystem. 3-fas växelström.
Källare:	Undercentral för fjärrvärme, förråd.
Vind:	Delvis inredd med lokaler, förråd.
Tvättstuga:	Finns i grannfastigheten Trädgårdsmästaren 12. Ny tvättstuga med moderna maskiner byggs i egna fastighetens källarvåning.
Sophantering:	Sopnedkast till soprum i gatuplan. Sopsäcksväxlare med 4 säckar. Soptunnor på gård.
Övrigt:	Kabel-TV

BOSTADSLÄGENHETER

Kök:	Elspis, kylskåp, ventilator. Rostfria diskbänkar med låg bänkhöjd. Skåpinredning av blandad ålder. Golvbeläggning med plastmatta/linoleum, slipad furu.
Badrum:	Fristående badkar, handfat, wc-stol. Porslinet är av blandad ålder. Golvbeläggning med plastmatta, klinkers i renoverat badrum. Väggbeklädnad med cirka 8 rader kakel/målad puts.
Bostadsrum:	Golv med linoleum, slipad furu.
Skick:	Normalt, delvis något slitet underhållsskick.

LOKALER

Kontor:	Ateljé, kontor av lägenhetstyp beläget på vindsvåningen.
	Andel mörka ytor: Normal/liten
	Väggbeklädnad: Målad puts, tapet
	Golvbeläggning: Linoleum/plastmatta, textilmatta
	Tak: Målad puts
	Övrigt: Toalett
Skick:	Normalt, delvis något slitet underhållsskick.

Lager/förråd: I källarvåningen.

Tillgänglighet:	Via källartrappa
Väggbeklädnad:	Målad puts
Golvbeläggning:	Målad betong
Tak:	Målad puts
Dagsljus:	Finns ej

Skick: Normalt, delvis något slitet underhållsskick.

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Kv Trädgårdsmästaren 11, Surbrunnsgatan 43 A-B

Fastighetsägare:	AB Familjebostäder
Uppdragsgivare:	Brf.Trädgårdsmästaren 11 och 12
Besiktningens ändamål:	Att okulärt konstatera fel i fastigheten samt att fastställa eventuellt akut reparationsbehov vid en ombildning till bostadsrättsförening
Förutsättningar:	Besiktningen ersätter ej köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19:
Besiktningdag:	2001-03-28
Besiktningsman:	Alf Larsson SLP Byggkonsult AB Ivar Vidfamnes gata 6-8 1265 52 Hägersten
Närvarande:	Ann Bergström Lennart Warberg
Allmänt om byggnaden:	På fastigheten finns en byggnad i 5 (tre) plan med källare och delvis inredd vind. Byggnaden uppfördes 1909-10. Ombyggnad/renovering har utförts 1964 (byte stammar och el) samt 1991 (renovering yttertak och fasad). Totalt innehåller fastigheten 20 lägenheter, med en total lägenhetsyta om 925m², samt lokaler på totalt 92 m². Byggnaden är grundlagd med murar och/eller plintar till fast botten. Källarmurar av betong. Fasaderna av tegel, utvändigt putsade.. Yttertaket med takstolar av trä, utvändigt beklädd med bandtäkt plåt på råspont. Fönstren 2-glas kopplade med trä i karm och båge. Lägenheterna har självdrag.. Uppvärmning med vattenburen värme från egen fjärrvärmeundercentral.
Utvändigt:	Gatufasaden i gott skick. Gårdsfasaden har mindre skador undersida balkonger. Målningen på den galvaniserade plåten flagnar på gårdssidan. Karmar i fönster i övre plan, gårdssida ruttna, och i övrigt i stort behov av renovering.

Trapphus: Entrépartier av trä. Golv i trapphus, vilplan och entreér av kalksten och klinker.

Färgen flagar på delar av innertaket.

Lägenheter: Endast 2 lägenheter har besiktigats.

Lägenheterna är enligt uppgift i varierande standard.

Köken har elspis och kylskåp. Skåpsinredning i varierande ålder. Bänkhöjder ej enligt nu gällande standard. Golvbeläggning plastmatta, linoleum eller slipad furu.

Badrum med golvbeläggning av plastmatta (i ett badrum klinker). Väggbeklädnad kakel i 8 skift och däröver målning.

Fristående badkar. Porslinet är i varierande ålder.

Golvbrunnarna i besiktigade lägenheter har allvariga rostangrepp.

Enligt uppgift har stambyte skett 1964. Om även grenledningarna för avloppet också har bytts ut gick inte att fastställa.

Enligt tidigare besiktning är skicket i övrigt normalt med något eftersatt underhåll.

Källare: Fuktskada i cykelrum mot gården.

Fjärrvärmeundercentral: Växlare från 1987. Undercentralen försörjer även grannfastigheten.

VS-installation: Stammar är utbytta 1964. Enligt uppgift har ett flertal avloppsstopp inträffat.

Tvättstuga: Saknas.

Soppantering: Sopnedkast till soprum i gatuplan.

Underhålls krav: Inga akuta större åtgärder framkom vid besiktningen. Dock bör stamspolning avlopp utföras skyndsamt.

Inom en treårsperiod bör dock följande åtgärdas:

- Ommålning yttertak
- Lagning fuktskador på fasad och i källare.
- Byte och renovering av fönsterkarmar.

Utöver ovanstående bör man göra en noggrann genomgång av VS-installationen för att fastställa åtgärdsbehov och tidsplan.

Hägersten 2001-04-11


Alf Larsson
SLP Byggkonsult AB