

716 416 - 4423

1977-04-25

Ekonomisk plan för

Bostadsrättsföreningen Högberget Nr 2

Stockholm

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningen årliga kostnader
 - Tabell 1: Kapitalkostnader
 - Tabell 2: Fondavsättningar och driftskostnader
- E. Beräkning över föreningens årliga intäkter
 - Tabell 3: Redovisning av andelstal, grundavgifter, fondavsättningar, årshyror etc.
- F. Förteckning över lägenhetsnumrering adress m.m.
- G. Särskilda förhållanden
- H. Enligt 14 § bostadsrättsföreningslagen föreskrivet intyg.

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Högberget nr 2, som registreras hos länsstyrelsen i Stockholms län den 12/4 1977, ^{och} har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid, förvärvar under 1977 fastigheten Kv. Nederland Mindre 27 på vilken byggnadsarbeten påbörjats under 1976 omfattande uppförandet av en byggnad innehållande sammanlagt 65 bostadslägenheter, lokaler och 60 garageplatser.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början under 2:a kvartalet 1977.

I enlighet med vad som stadgas i 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetens förvärv på nedan redovisade upphandling samt på beräkning av under byggnadstiden tillkommande kostnader. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Byggnadsföretaget genomförs som totalentreprenad av Byggnadsfirman Anders Diös AB, Stockholm, enligt entreprenadkontrakt av den 30/3 1977.

Aktiebolaget Bostadsgaranti har i garantiförbindelse ställt garanti för entreprenadåtagandets fullföljande och för sådan skyldighet att återbära inbetalda grundavgifter m m som omförmäles i 5 § bostadsrättslagen.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kv. Nederland Mindre 27, Stockholm
Adress:	Högbergsgatan 46 - 50, 116 20 Stockholm
Tomtens areal:	1.987,5 m ²
Bostädernas sammanlagda lägenhetsyta:	4.372,3 m ²
Byggnadens utformning:	Bostadsdelen belägen i 5 vån. loftgångshus, byggnaden i övrigt i 7 våningar med garage i källarvåningen. Våning 1 och 2 är lokaler och kontor, våning 3 - 7 är bostäder. Vindsvåning inrymmer 2 tvättstugor, lägenhetsförråd, samt fläktrum, hissmaskinrum.

Byggnaden är ansluten till samhällets ledningsnät för vatten, avlopp och elektricitet.

Gemensamma anordningar

Värmecentral för produktion av värme och varmvatten belägen i källaren.
Ventilation, mekanisk med separata aggregat och kanalsystem för bostäder respektive kontorslokaler och garage. Kontorslokaler har dessutom aggregat för luftkylning. Bostäderna endastfrånluft, kontorslokaler och garage både tilluft och frånluft.

Sopnedkast anslutna till soprum i gatuplan.

Hissar 2 st som går från källarvåning till vindsvåning.

Centralantenn för radio och television.

Mätartavlor placerade i el-central i källarvåning, s.k. centralavläsning.

Trappbelysning

Ytterbelysning

Gemensamma utrymmen

2 st tvättstugor belägna i vindsplanet

1 st cykelrum anslutet från gatan via ramp

2 st barnvagnsrum i gatuplan

1 st dammsugningsrum utrustat med vibrasug beläget i källarplanet

1 st badanläggningförsedd med mindre pool, bastu, dusch, v.c., omklädningsrum

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plantering på nedre gårdarna mot bergväggen, å den övre gården mot bergväggen samt sidorna.

Inhägnad med staket av lättmetall

Lekplatser på den övre gården

Parksoffor på den övre gården

Bostädernas sekundärutrymmen

Lägenhetsförråd 1 st per lägenhet belägna i vindsvåningen.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning utförd med plintar och väggar av betong till berg.

Källaryttervägg av betong

Bärande källarinnerväggar av betong

Våningsytterväggar utförda som utfackningspartier

Fasader av brunt - rött fasadtegel i 3 färger

Bärande våningsinnerväggar av betong

Övriga våningsinnerväggar utförda med stålreglar beklädda med gips.

Bjälklag av enskikts betong.

Entréplan av granit, portomfattning och gatufasadens sockel av skiffer.

Innertrappor och trappplaner av marmor, även golv och väggar i entréplan samt sockel övriga vilplan.

Balkonger utförda med träskurad betong, räcke av lättmetall. Översta balkongraden försedd med takplatta av betong.

Yttertak belagt med papp.

Ytterportar av metallpartier.

Loftgångar, träskurad betong, räcke av lättmetall, delvis beklätt med lackerad plåt. Översta loftgången försedd med takplatta av betong.

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Tambur Kapprum	Novilon	Tapet	Grängat	Hatthylla
Vardagsrum	Eklamell	Tapet	Grängat	Fönsterbänkar, marmor
Övriga rum	Linoleum	Tapet	Grängat	Fönsterbänkar, marmor
Badrum	Plastmatta	Väggplast	Målat	Torkslinga för handdukar, badrums- skåp s.k. dubbelt med 2 st speglar, toalettpappershållare, handdukshängare klädkrok, torkreda, termostätblandare till badkar - dusch Förberett för installation av tvätt- maskin utom i 20 st lägenheter om 44,8 m ² .
Toaletttrum	Plastmatta	Väggplast	Målat	Spegel, toalettpappershållare, hand- dukshängare, klädkrok
Kök	Novilon	Målning + delvis tapet	Målat resp. grängat	Snickerier, 3-skift kakel + teaklist i överkant, elspis, spiskåpa, kyl-, sval- och frysutrustning beroende på lägenhetsstorlekar, kryddhylla, reda- skåp, handdukstork, handdukshängare. Fönsterbänkar av marmor vid matplats. Diskmaskin installerad i samtliga lägenheter om 3 och 4 rum och kök samt i 5 st lägenheter om 2 rum och kök (64,3 m ²) intill uppgång A. Förberett för installation av mindre diskmaskin i övriga lägenheter (VS resp. el)

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV

Köpeskilling för föreningens fastighet inkl. byggnadskostnader m m	<u>25.000.000:-</u>
Summa kronor	<u>25.000.000:-</u>

Byggnaden är under byggnadstiden försäkrad till betryggande belopp genom entreprenörens s.k. allriskförsäkring.

Taxeringsvärdet inklusive nybyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 14.000.000:- kronor.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÄRLIGA KOSTNADERTabell 1

Kapitalkostnader (första året efter lånens placering)

Specifikation över lån och övriga krediter som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Lån och krediter	Belopp tkr	Låne- tid år	Ränta %	Ränte- kostn. tkr	Amor- tering tkr	Kapital- kostn. tkr
Lån hos Diös	3.000	20	14,24 annui- tet	390	37	427
" " "	200	21	13,5	27	20	47
Summa lån	3.200			417	57	474
Föreningens egen insats	21.800					
Summa lån + insatser	25.000			417	57	474

Tabell 2

Avsättningar

Avsättningar enligt föreningens stadgar:

Bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll be-
kostas av lägenhetsinnehavarna själva 0

Föreningens fastighetsunderhåll (Byggnadskostnaden
beräknad till 17.500.000:- kr) 35.000:-

Driftskostnader

Löpande underhåll 10.000:-

Fastighetsskötsel (lön till fastighetsskötare,
sociala kostnader inkl. AFA och ATP, semesterer-
sättning, sjuk- och fridagar samt förbrukningsma-
terial)
Renhållning (trappstädning inkl. arbetsgivare-
avgifter) 42.000:-

Sophämtning + sotning 15.000:-

Hisskostnad 8.000:-

Riskhyror 24.000:-

Drift av badanläggning 22.000:-

Uppvärmning + kyla (i vissa uthyrningslokaler) 149.000:-

Vattenförbrukning 34.000:-

Oförutsedda kostnader 10.000:-

Elförbrukning 25.000:-

Administration

Föreningen (arvode till styrelse och revi-
sorer samt övriga föreningskostnader) 10.000:-

Förvaltning (arvode till förvaltare och
vicevärd) 28.000:-

Försäkringar 16.000:-

Skatt 115.000:-

SUMMA BERÄKNADE ARLIGA KOSTNADER KRONOR 543.000:-

Sammandrag över beräknade årliga kostnader:

Räntor å föreningens lån		
Diöslån enl. tabell 1	27.000:-	
Diös annuitetslån enl. tabell 1	390.000:-	
Amortering Diöslån	57.000:-	
Föreningens driftskostnader inkl. fondavsättningar enl. tabell 2	543.000:-	1.017.000:-
	<u>KRONOR</u>	<u>1.017.000:-</u>

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas - förutom av hyresintäkter för uthyrda lägenheter - av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättslägenheternas grundavgifter. Grundavgifterna representerar lägenheternas relativa bruksvärde. Vid beräkning härav har, förutom ytinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning, belägenhet i våningsplan etc.

Arsavgifter

40 bid. 16 = 0

Hyror (inkl värme och kyla)

Kontorslokal	Lly 1.863,8 m ²	648.000:-	
Lager eller dylikt	Lly 1.072,0 m ²	225.000:-	
Garage 60 platser	Lly 1.585,6 m ²	144.000:-	1.017.000:-
		<u>KRONOR</u>	<u>1.017.000:-</u>

I efterföljande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom andelstal, grundavgifter, hyror, etc.

Tabell 3

Lgh nr	Vån nr	Lgh ytg m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andels- tal %	Grund- avgift Kr	Årsavgift inkl avs Kr	Avsättning Kr	Årshyra Kr
1	3	64,3	2 RKBwcBkg	1,461	318.500	-		
2	3	75,6	3 RKBwcBkg	1,616	352.300	-		
3	3	44,8	2 RKBwcBkg	1,113	242.600	-		
4	3	78,4	3 RKBwcBkg	1,635	356.400	-		
5	3	78,3	3 RKBwcBkg	1,634	356.200	-		
6	3	44,8	2 RKBwcBkg	1,113	242.600	-		
7	3	75,7	3 RKBwcBkg	1,618	352.700	-		
8	3	78,4	3 RKBwcBkg	1,635	356.400	-		
9	3	44,8	2 RKBwcBkg	1,113	242.600	-		
10	3	78,3	3 RKBwcBkg	1,634	356.200	-		
11	3	75,7	3 RKBwcBkg	1,637	356.900	-		
12	3	44,8	2 RKBwcBkg	1,129	246.100	-		
13	3	91,1	4 RKBwcToBkg	1,878	409.400	-		
14	4	64,3	2 RKBwcBkg	1,485	323.700	-		
15	4	75,6	3 RKBwcBkg	1,646	358.800	-		
16	4	44,8	2 RKBwcBkg	1,137	247.900	-		
17	4	78,4	3 RKBwcBkg	1,666	363.200	-		
18	4	78,3	3 RKBwcBkg	1,664	362.800	-		
19	4	44,8	2 RKBwcBkg	1,137	247.900	-		
20	4	75,7	3 RKBwcBkg	1,648	359.200	-		
21	4	78,4	3 RKBwcBkg	1,666	363.200	-		
22	4	44,8	2 RKBwcBkg	1,137	247.900	-		

R = rum

Ksk = kökskåp

Bdwc = badrum med wc och särskild duschplats

D = duschrum utan wc

Bkg = balkong

K = kök

Bwc = badrum med wc

Bd = badrum utan wc men med särskild duschpl.

To = separat toaletttrum

A = altan

Kv = kokvrå

B = badrum utan wc

Dwc = duschrum med wc

med wc

T = terrass

Lgh nr	Vån nr	Lgh ytg m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andels- tal %	Grund- avgift Kr	Årsavgift inkl ovs Kr	Avsättning Kr	Årshyra Kr
23	4	78,3	3 RKBwcBkg	1,664	362.800	-		
24	4	75,7	3 RKBwcBkg	1,678	365.800	-		
25	4	44,8	2 RKBwcBkg	1,161	253.100	-		
26	4	91,1	4 RKBwcToBkg	1,928	420.300	-		
27	5	64,3	2 RKBwcBkg	1,509	329.000	-		
28	5	75,6	3 RKBwcBkg	1,677	365.600	-		
29	5	44,8	2 RKBwcBkg	1,161	253.100	-		
30	5	78,4	3 RKBwcBkg	1,697	370.000	-		
31	5	78,3	3 RKBwcBkg	1,695	369.500	-		
32	5	44,8	2 RKBwcBkg	1,161	253.100	-		
33	5	75,7	3 RKBwcBkg	1,679	366.000	-		
34	5	78,4	3 RKBwcBkg	1,697	370.000	-		
35	5	44,8	2 RKBwcBkg	1,161	253.100	-		
36	5	78,3	3 RKBwcBkg	1,695	369.500	-		
37	5	75,7	3 RKBwcBkg	1,719	374.700	-		
38	5	44,8	2 RKBwcBkg	1,193	260.100	-		
39	5	90,2	4 RKBwcToBkg	1,971	429.700	-		
40	6	64,3	2 RKBwcBkg	1,533	334.200	-		
41	6	75,6	3 RKBwcBkg	1,710	372.800	-		
42	6	44,8	2 RKBwcBkg	1,185	258.300	-		
43	6	78,4	3 RKBwcBkg	1,730	377.100	-		
44	6	78,3	3 RKBwcBkg	1,728	376.700	-		

R = rum Ksk = kokskåp Bdwc = badrum med wc och särskild duschplats D = duschrum utan wc Bkg = balkong
 K = kök Bwc = badrum med wc Bd = badrum utan wc men med särskild duschpi. To = separat toaletttrum A = altan
 Kv = kokvrå B = badrum utan wc Dwc = duschrum med wc med wc T = terrass

Lgh nr	Vån nr	Lgh ytg m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andels- tal %	Grund- avgift Kr	Årsavgift inkl ovs Kr	Avsättning Kr	Årshyra Kr
45	6	44,8	2 RKBwcBkg	1,185	258.300	-		
46	6	75,7	3 RKBwcBkg	1,712	373.200	-		
47	6	78,4	3 RKBwcBkg	1,730	377.100	-		
48	6	44,8	2 RKBwcBkg	1,185	258.300	-		
49	6	78,3	3 RKBwcBkg	1,728	376.700	-		
50	6	75,7	3 RKBwcBkg	1,758	383.200	-		
51	6	44,8	2 RKBwcBkg	1,221	266.200	-		
52	6	90,2	4 RKBwcToBkg	2,016	439.500	-		
53	7	64,3	2 RKBwcBkg	1,551	338.100	-		
54	7	75,6	3 RKBwcBkg	1,735	378.200	-		
55	7	44,8	2 RKBwcBkg	1,203	262.300	-		
56	7	78,4	3 RKBwcBkg	1,755	382.600	-		
57	7	78,3	3 RKBwcBkg	1,753	382.200	-		
58	7	44,8	2 RKBwcBkg	1,203	262.200	-		
59	7	75,7	3 RKBwcBkg	1,737	378.700	-		
60	7	78,4	3 RKBwcBkg	1,755	382.600	-		
61	7	44,8	2 RKBwcBkg	1,203	262.300	-		
62	7	78,3	3 RKBwcBkg	1,753	382.200	-		
63	7	75,7	3 RKBwcBkg	1,789	390.000	-		
64	7	44,8	2 RKBwcBkg	1,243	271.000	-		
65	7	90,2	4 RKBwcToBkg	2,051	447.100	-		
4.372,3				100,000	21.800.000	-		

R = rum
K = kök
Kv = kokvrå

Ksk = kokskåp
Bwc = badrum med wc
B = badrum utan wc

Bdwc = badrum med wc och särskild duschplats
Bd = badrum utan wc men med särskild duschpl.
Dwc = duschrum med wc

D' = duschrum utan wc
To = separat toaletttrum
med wc
H = utvåringsrum

Bkg = balkong
A = altan
T = terrass

Lgh nr	Vån nr	Lgh ytg m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andels- tal %	Grund- avgift Kr	Årsavgift inkl ovs Kr	Avsättning- Kr	Årshyra Kr
<u>Sammanställning</u>								
Bostadslägenheter					21.800.000	-		
Hyresintäkter								
Kontorslokaler			1.863,8 m ²					648.000
Lager eller dylikt			1.072,0 m ²					225.000
Garage, 60 platser			1.585,6 m ²					144.000
8.893,7				100,000	21.800.000	-		1.017.000

R = rum
K = kök
Kv = kokvrå

Ksk = kokskåp
Bwc = badrum med wc
B = badrum utan wc

Bdwc = badrum med wc och särskild duschplats
Bd = badrum utan wc men med särskild duschpl.
Dwc = duschrum med wc

D = duschrum utan wc
To = separat toaletttrum
med wc

Bkg = balkong
A = altan
T = terrass

F. LAGENHETSNUMRERING FÖR BRF HÖGBERGET NR 2 i kv. Nederland Mindre 27, Stockholm

53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	VÅNING 7
40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	VÅNING 6
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	VÅNING 5
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	VÅNING 4
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	VÅNING 3
46						50							

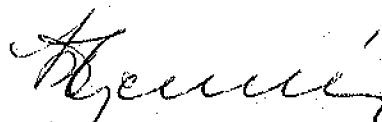
Högbergsgatan 46 - 50, 116 20 Stockholm

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga grundavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösande skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.
4. Följande servitut finns inskrivna i föreningens fastighet
 - A. I källarvåningen har mot servitutsrätt Stockholms Energiverk erhållit utrymme för iordningställande av mätstation för elkraftdistribution samt rätt att för all framtid bibehålla och nyttja ifrågavarande mätstation med tillhörande ledningar
(Ansökan dato 31/3 1976 nr 4521)
 - B. Avseende nyttjanderätt till tunnelbanans spårtunnel och dess skyddsområde
(Ansökan dato 5/7 1961 nr 2954)
 - C. Avseende nyttjanderätt till tunnelbanans spårtunnel och dess skyddsområde
(Ansökan dato 23/1 1963 nr 236)
 - D. Rätt för fastigheten Nederland Mindre nr 19 och 20 att framdraga avloppsledning för ytvatten över föreningens fastighet
(Ansökan dato 22/12 1924 nr 145)
5. Förhandlingar pågår med Kriminalvårdsverket om ev. förhyrning av lokaler om 1.863,8 m², vilka skall användas som kontor och behandlingsrum samt inackorderingshem med 12 platser för Frivårdens behandlingscentral i Stockholm. Beskrivning över denna verksamhet se bilaga 1.

Uppsala 1977-03-30

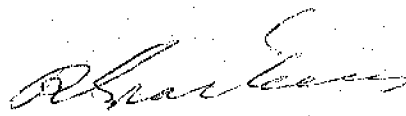
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HÖGBERGET NR 2



Bertil Hjelmér



Göran Törnberg



Rolf Grafström

Frivårdens behandlingscentral i Stockholm förhandlar om att flytta in i lokaler i fastigheten Högbergsgatan 46 - 50, Stockholm. Lokalerna som är belägna på nedre botten och en trappa upp kommer att ligga helt skilda från fastigheten i övrigt och ha egen ingång i gatuplanet.

Behandlingscentralen inrättades hösten 1972 som ett led i riksdagens och de kriminalvårdande myndigheternas strävan att i allt större utsträckning använda öppnare påföljdsformer inom kriminalvården. Verksamheten står öppen för klienter som frivilligt önskar komma under behandling.

Allt som allt sysselsätter behandlingscentralen ett 30-tal personer, bl.a. psykologer, jurister, socialarbetare, sjukvårdspersonal, vård-, köks- och kanslipersonal. Centralen är bemannad dygnet runt.

Behandlingscentralen brukar samtidigt ansvara för omkring 200 klienter. Man har ett inackorderingshem med 12 platser avsett för husvilliga ungdomar som väntar på mer permanent bostad. Flertalet av klienterna kommer bara på enstaka besök t.ex. till överläkaren. Andra håller kontakt med centralen för samtal med psykologer, socialarbetare eller andra tjänstemän eller för att delta i olika fritidsaktiviteter. På centralen finns vidare en socialmedicinsk sektion under ledning av en erfaren psykiatriker, en social sektion för utredningar och sociala stödåtgärder och en servicesektion för praktisk hjälp åt Stockholmsområdets frivårdsdistrikt med transporter och liknande.

Behandlingscentralen ska ge service till skyddskonsulentdistrikten i storstockholm med sådana klienter som på grund av psykisk särart, missbruk av berusningsmedel eller akut socialt nödläge är i behov av särskilda stöd- och behandlingsåtgärder, i vissa fall i samarbete med de kommunala myndigheterna eller sjukhus.

Personalen är angelägen om att det ska råda god ordning inom och utanför centralens lokaler. Enligt samfälliga uppgifter från kringboende och från landstinget som har hand om de övriga lokalerna vid Maria Prästgårdsgata, där behandlingscentralen nu är inrymd, har ordningen i själva verket blivit betydligt bättre sedan centralen startade sin verksamhet där.

Inför flyttningen till Högbergsgatan 46 - 50 är man angelägen om att hålla samma goda ordning som hittills inom och utanför lokalerna.

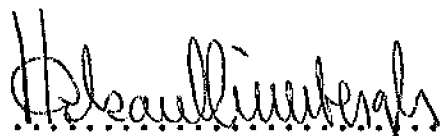
4. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat ovanstående ekonomiska plan daterad 1977-03-30 för Bostadsrättsföreningen Högberget nr 2, får härmed avge följande intyg.

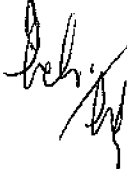
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Stockholm 1977-05-04


.....

Håkan Minnbergh
Jur kand
Koltrastvägen 11
161 37 Bromma




.....

Ingvar Jargin
Byggn ing
Larsbodavägen 50
123 41 Farsta

