

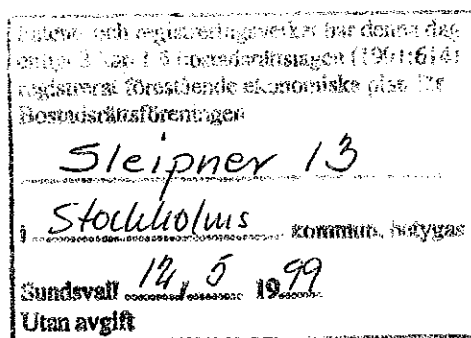
EKONOMISK PLAN

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLEIPNER 13

I STOCKHOLM

INNEHÅLLSFÖRTECKNING, EKONOMISK PLAN

1. Allmänt
 2. Beskrivning av fastigheten
 3. Byggnadsbeskrivning
 4. Taxeringsvärde
 5. Anskaffningskostnad
 6. Finansiering
 7. Föreningens årliga kostnader
 8. Föreningens årliga intäkter
 9. Lägenhetsredovisning
 10. Särskilda förhållanden m m
 11. Intyg enl bostadsrättslagen
- Bilaga. Besiktningsprotokoll



Junga-Lena Almqvist

EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SLEIPNER 13, STOCKHOLM

1. ALLMÄNT

Bostadsrättsföreningen Sleipner 13, (org nr 769602-8880) är registrerad hos Patent- och Registreringsverket. Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande för obegränsad tid.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Nedan angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Upplåtelse med bostadsrätt avses ske direkt efter planens registrering. Inflyttning har skett.

Fastigheten är en hyresfastighet. Förvärv sker genom hembud från fastighetsägaren.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Registeringsbeteckning	Sleipner 13
Kommun	Stockholm
Församling	Matteus
Adress/belägenhet	Upplandsgatan 85, Vasastan i Stockholm
Total boarea	1 851 m ² (29 lgh)
Total lokalarea	234 m ² (2 st lokaler)
Tomtarea	1 008 m ²
Ägarstatus	Äganderätt

Planförhållanden	Tomtindelning 1885-01-30; stadsplan 1960-03-05
Servitut/Nyttjanderätter	Inga
Försäkring	Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Svenska Brand.
3. BYGGNADSBESKRIVNING	
Byggnadsår	1902, ombyggnadsår 1980
Byggnadstyp	Gatu- och gårdshus, fler- bostadshus i fem våningar ovan mark samt källare.
Uthyrningsbar area	Totalt 2 085 m ² BRA, varav bostäder 1 851 m ² och lokal 234 m ² .
Bostadslägenheter	29 st om totalt 1 851 m ² .
Lokaler	Lokal på 234 m ² i botten- våning samt lager i källar- våning.
Gemensamma utrymmen	Entréplan, soprum, el- central, cykelrum, förråd, div. källarlokalerna, fjärrvärmecentral.
Uppvärmningssystem	Vattenburen värme, fjärr- värme. Värmeväxlare 1990.
Ventilation	Självdrag. OVK-besiktning 1995.
Undergrund	Berg
Grundmur/källarmur	Granit och betong.
Ytterväggar	Tegel

Bjälklag	Trä med masugnsslagg.
Yttertak	Plåt
Fasader	Puts, plåt på gårdshusets ena gavel.
Fönster	Kopplade 2-glasfönster med bågar av trä, kopplade 3-glasfönster med bågar av trä.
Trapphus, entré	Huvudentré med kodlås. Gatuhus saknar hiss. Gårdshus har hiss för fyra personer. Trappsteg med marmor, väggar med målad puts.
Tvättstuga	Renoverad 1998, belägen under gården.
Sophantering	Sopnedkast på bottenplan i gatuhus. Sopkarusell, 8 säckar. Grovsoprum i gatuhusets entréplan.
Övrigt	Vinden innehåller lägenhetsförråd och torkvind.

Fastighetens skick

Bostadsrättsföreningen bör beakta kostnader avseende fasadrenovering av gårdshus, rivning av skorsten och renovering av yttertak.

Kostnaderna bedöms enligt följande

Fasadrenovering, gårdshus	500 000
Rivning av skorsten	55 000
Renovering av yttertak och mur på inre gård	<u>90 000</u>
Avrundat	650 000

Sedvanligt underhåll kan planeras inom normal budget.

I övrigt hänvisas till bilagt besiktningsprotokoll.

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten har vid den allmänna fastighetstaxeringen 1994 åsatts ett taxeringsvärde på 7 428 000 kr, varav bostäder 6 700 000 kr och lokaler 728 000 kr. Typkod 320 (Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder och lokaler). Taxeringsvärdet för 1999 uppgår till 8 747 000 kr, varav bostäder 7 838 000 kr och lokaler 909 000 kr.

5. ANSKAFFNINGSKOSTNAD

Köpeskilling	16 500 000
Stämpelskatt	247 500
Föreningens initialkostnad	150 000
<u>Avsättning fond</u>	<u>650 000</u>
Föreningens anskaffningskostnad	17 547 500

6. FINANSIERING

Kreditgivare	Kapitalskuld	Ränta	Do	Amortering
	Kr	%	Kr	Kr
SEB Bolån	4 045 000	4,60	186 000	-
<u>Insatser</u>	<u>13 502 500</u>			
Totalt	17 547 500			

Angivna kapitalkostnader beräknas gälla de följande tre verksamhetsåren

9. LÄGENHETSREDOVISNING

Lgh nr	Vån plan	Lägenhetstyp	Area kvm	Insats Kr	Do kr/kvm	Andelstal (alla)	Andelstal %	Årsavgift Kr	Hyra Kr
<i>Gathus</i>									
802	Bv	3 r,k,bwc	84,0	602 347	7 171	4,01	4,41	31 303	
804	1 tr	1 r,k,bwc	38,0	308 033	8 106	2,00	2,21	15 651	
805		1 r,k,bwc	45,0	364 776	8 106	2,26	2,49	17 680	
806		2 r,k,bwc	63,0	510 686	8 106	3,08	3,39	24 057	
807		2 r,k,bwc	67,0			3,23			45 827
808	2 tr	1 r,k,bwc	38,0	308 033	8 106	2,00	2,21	15 651	
809		2 r,k,bwc	63,0	525 417	8 340	3,08	3,39	24 057	
810		4 r,k,bwc	114,0	906 327	7 950	5,27	5,80	41 157	
811	3 tr	3 r,k,bwc	84,0	661 273	7 872	4,01	4,41	31 303	
812		2 r,k,bwc	63,0	495 954	7 872	3,08	3,39	24 057	
813		2 r,k,bwc	57,0	435 392	7 638	2,86	3,15	22 318	
814	4 tr	3 r,k,bwc	90,0	701 491	7 794	4,23	4,66	33 042	
815		2 r,k,bwc	70,0	572 885	8 184	3,34	3,68	26 086	
816		2 r,k,bwc	57,0	430 950	7 561	2,86	3,15	22 318	
<i>Gårdshus</i>									
817	Bv	2 r,k,bwc	59,0	358 696	6 080	2,93	3,23	22 897	
818		1 r,k,bwc	32,0	194 547	6 080	1,78	1,96	13 912	
819		3 r,k,bwc	83,0	504 606	6 080	3,97	4,37	31 013	
820	1 tr	2 r,k,bwc	60,0	434 925	7 249	2,97	3,27	23 187	
821		3 r,k,bwc	66,0	478 417	7 249	3,34	3,68	26 086	
822		2 r,k,bwc	60,0	434 925	7 249	2,97	3,27	23 187	
823	2 tr	2 r,k,bwc	60,0			2,97			49 323
824		3 r,k,bwc	66,0	488 706	7 405	3,34	3,68	26 086	
825		2 r,k,bwc	60,0	444 278	7 405	2,97	3,27	23 187	
826	3 tr	2 r,k,bwc	60,0	451 293	7 522	2,97	3,27	23 187	
827		3 r,k,bwc	66,0	496 422	7 522	3,34	3,68	26 086	
828		2 r,k,bwc	60,0	451 293	7 522	2,97	3,27	23 187	
829	4 tr	2 r,k,bwc	60,0			2,97			49 323
830		3 r,k,bwc	66,0	504 139	7 638	3,34	3,68	26 086	
831		2 r,k,bwc	60,0	481 691	8 028	2,97	3,27	23 187	
803	Bv/kv	Kontor/lager	234,0	955 000	4 081	8,91	9,80	69 561	
Totalt			2 085,0	13 502 500		100,00	100,00	709 527	144 473

7. FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADERKapitalkostnader:

Ränta och amortering	186 000 (avrundat)
----------------------	--------------------

Drift och underhållskostnader:

Fjärrvärme	205 000	
El	22 000	
Vatten	33 000	
Renhållning, sopor	20 000	
Hissar	5 000	
Sotning	1 000	
Städning	30 000	
Försäkring	9 000	
Ekonomisk och teknisk förvaltning	110 000	
Löpande underhåll	55 000	
Övrigt, oförutsett	40 000	530 000

Avsättningar, skatter:

Fond för yttre underhåll (minst 0,3 % av tax värdet)	27 000	
Fastighetsskatt	111 000	
Inkomstskatt	0	138 000
Summa kostnader		854 000

8. FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Hyror, bostäder	144 473
Årsavgifter	<u>709 527</u>
Summa intäkter	854 000

Fördelningsgrund insatser

Insatserna för resp bostadslägenhet har beräknats utifrån arearelationer med följande justeringar :
(Insatsen för lokalen har beräknats på annat sätt)

Gathus

Generellt tillägg med 7%

Bv	-15%	(läge)
1 tr (lgh 805,806,807)	-3%	(läge)
1 tr (lgh 804)	-3%	("gårdsläge")
2 tr (alla)	-5%	(ej hiss)
2 tr (lgh 808)	-3%	("gårdsläge")
3 tr (alla)	-6%	(ej hiss)
3 tr (lgh 813)	-3%	("gårdsläge")
4 tr (alla)	-7%	(ej hiss)
4 tr (lgh 816)	-3%	("gårdsläge")
Lgh 808	5%	(utrustning)
Lgh 809	5%	(utrustning)
Lgh 815	5%	(utrustning)

Gårdshus

Generellt avdrag med 8%

Bv	-15%	(läge)
1 tr	-	
2 tr	2%	(läge)
3 tr	3,5%	(läge)
4 tr	5%	(läge)
Lgh 831	5%	(utrustning)

Fördelningsgrund årsavgifter

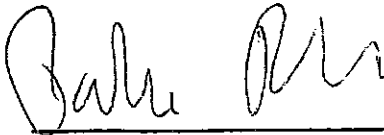
Årsavgifterna för resp lägenhet har beräknats utifrån formelsambandet;
 $300 + 25 \times \text{arean} + 100 \times \text{antal rum}$

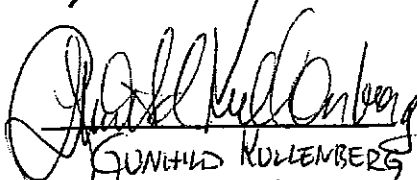
(Fördelningsgrunden för lokalen har beräknats på annat sätt)

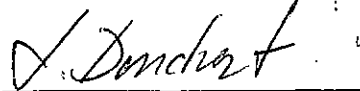
10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Insats, årsavgift och i förekommande upplåtelseavgift fastställas av styrelsen.
- B. För bostadsrätt i föreningens hus erläggs dessutom en av styrelsen fastställd årsavgift som skall täcka vad som belöper på lägenheten av föreningens löpande kostnader samt dess avsättning till fonder. Som grund för fördelningen av årsavgifterna skall gälla lägenheternas andelstal.
- Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2, 5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av basbeloppet vid tidpunkten för ansökan om medlemskap resp tidpunkt för underrättelse om pantsättning.
- C. Bostadsrättshavaren svarar för att på egen bekostnad hålla lägenhetens inre i gott skick. Vad gäller installationer m m hänvisas till vad som stadgas under "Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter" i föreningens stadgar.
- D. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
- Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänförs till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- F. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 17 april 1999


Patrik Hagberg
630706-7832


GUNNAR KULLENBERG
470216-1466


441227-0930



11. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för **Bostadsrättsföreningen Sleipner 13**, org nr 769602-8880, Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

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

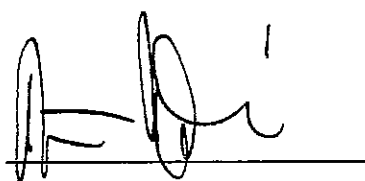
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm den 18 april 1999



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

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

Lgh Nr	Andelstal ny %
Gathus	
802	3,85
802B	0,18
804	1,92
805	0,00
806	2,96
807	2,86
808	1,92
809	2,96
810	5,06
811	3,85
812	2,96
813	2,74
814	4,06
815	3,21
816	2,74
832	4,53
833	4,53
Gårdshus	
817	2,81
818	1,71
819	3,81
820	2,85
821	3,21
822	2,85
823	2,85
824	3,21
825	2,85
826	2,85
827	3,21
828	2,85
829	0,00
830	3,21
831	2,85
803	8,55
Totalt andel %	100,00

Res 16/1-2007