

## Ekonomisk plan för

## BRF RUDAN 2

### Innehåll:

	Sid
1. Allmänna förutsättningar	2
2. Beskrivning av fastigheten	2
3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv	3
4. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader	3
5. Beräkning av föreningens årliga intäkter (inkl. lägenhetsbeskrivning och fördelning av insatser)	5
6. Likviditetsplan 1993-1995	7
7. Särskilda förhållanden	8

### Bilagor

- Bilaga 1: Servitutsavtal
- Bilaga 2: Föreningens stadgar
- Bilaga 3: Jordabalksbesiktning

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Rudan 2 i Stockholms stad har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. ✓

Köpet av fastigheten beräknas vara genomfört mars/april 1993. ✓

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske i samband med detta. Samtliga blivande andelsägare har redan tillgång till sin lägenhet genom sin nuvarande hyresrätt. ✓

I enlighet med 3 kap 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens kommande verksamhet. Beräkningarna grundar sig på uppgifter om fastighetens driftskostnader under perioden januari - augusti 1992 lämnade av den dåvarande ägaren samt aviserade kostnadshöjningar/regeländringar tom december 1992.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Rudan Större 2 ✓  
 Tomtyta: 731 m<sup>2</sup> ✓  
 Adress: Renstiernas Gata 14/Tjärhovsgatan 48  
 Typkod: 321  
 Taxeringsvärde: Byggnad 4 975 000  
                   Mark 1 850 000  
                                   6 825 000

Upplåtelseform: Äganderätt

Fastigheten är för närvarande fullvärdeförsäkrad i försäkringsbolaget Wasa. ✓

Fastigheten är en femvånings bostadbyggnad med butiker och kontor i bottenplanet. Huset är uppfört 1901, moderniserat 1936 och ROT-omvandlat 1982-1983. I huset finns 16 lägenheter, två butiker, en restaurang, två kontorslokaler samt lagerlokaler. Samtliga lägenheter och lokaler upplåtes för närvarande genom hyresrätt. Vid ombildning till bostadsrätt skall endast lägenheterna upplåtas genom bostadsrätt. Övriga skall kvarstå som hyresrätter.

### Gemensamma anordningar

Fastighetens uppvärmning och varmvattenberedning sker via fjärrvärme från Stockholms Energi. Undercentralen är placerad i källarplanet. Tre lägenheter är utrustade med gasspisar, övriga har elspisar.

### Gemensamma utrymmen

I källarplanet finns en modern tvättstuga, hobbylokal samt förrådsutrymmen. På gatuplan finns soprum för grovsopor respektive hushållsopor samt cykelrum. Förråd till respektive lägenhet finns inrymda på vinden.

Ett servitutsavtal upprättat mellan fastigheten Rudan Större 2 och grannfastigheten Rudan Större 5 där den senare tillåts utnyttja grovsoprum i Rudan Större 2, cykelutrymme, passage

över gården för transport av sopor till grovsoprum och hämtning av sopor till Tjärhovsgatan (se vidare bil. 1)

### Planerat underhåll ✓

Vid jordabalksbesiktingen har följande behov av renovering framkommit:

- Renovering av fasad mot innergård
- Ommålning av yttertakets plåt
- Åtgärdande av korroderad stålbalk i takbjälklag i källaren
- Renovering av fönster (målning)

### 3. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling	12 500 000
Lagfartskostnad 1,5%	187 500
Reparationsfond	2 000 000

---

Total förvärvskostnad	14 687 500 ✓
-----------------------	--------------

---

### 4. Finansieringsplan och beräkning av föreningens årliga kostnader ✓

#### Kapitalkostnader

Befintliga lån i fastigheten per 921019:

Kreditgivare	Belopp	Räntesats	Förfallodag	Ränte- bindning	Ränte- kostnad
Stadshypotek	6 899 950	11,70%	1/3, 1/9	960301	807 295
LBN	1 187 187	11,35%	1/1, 1/7	921231	178 079
LBN	56 299	11,35%	1/1, 1/7	921231	8 446
LBN	1 079 187	11,35%	1/1, 1/7	921231	161 879
	<hr/>				<hr/>
	9 222 623				1 155 700

\* I budgeten är de lån som förfaller 921231 budgeterade med 15% ränta. Räntebidragen är budgeterade på samma sätt.

## Räntebidrag 921019:

Bidraggrundande skuld	Räntesats	Garanterad ränta 1993	Färdigställandeår	Räntebidrag
1 002 714	11,35%	7,225%	1984	77 961
3 330 992	11,70%	7,225%	1984	149 062
812 029	11,35%	7,925%	1983	57 451
2 696 428	11,70%	7,925%	1983	101 790
49 292	11,35%	6,675%	1985	4 103
101 077	11,70%	6,675%	1985	5 079
<hr/>				
7 992 532				395 446

**Finansiering**

Lån enligt ovan	9 222 623
Insatser	5 464 877
<hr/>	
Summa finansiering	14 687 500

**Årskostnad kapital**

Räntekostnader	- 1 155 700
Räntebidrag	395 446
Amortering	-75 000
<hr/>	

Nettokapitalkostnad	år 1 /	835 254
	år 2 /	865 225
	år 3 /	895 198

**Årskostnad total**

Kapitalkostnad enligt ovan	835 254
Avsättning till underhållsfond (0,3% av taxeringsvärdet enligt stadgarna)	20 475

**Driftskostnader**

Uppvärmning (budget -92 * 1,052)	195 000	
V/A (budget -92 * 1,07)	32 100	
El (budget -92 * 1,05)	21 000	
Renhållning och sopor (budget -92 * 1,10)	55 000	
Städning (budget -92)	35 000	
Fastighetsskötsel (budget -92)	25 000	
Serviceavtal (budget -92)	7 000	
Försäkringar (budget -92)	5 000	
Oförutsätt	24 587	399 687

---

Föreningens totala årskostnad	1 255 416
-------------------------------	-----------

---

Fastighetsskatt utgår med 50 % from 1997 och med normal belastning from 1999 enligt nu gällande regler.

**5. Beräkning av föreningens årliga intäkter**

I den mån föreningens kostnader inte täcks av intäkter från hyresgästerna skall dessa täckas av årsavgifter. Årsavgifterna fördelas map den hyra som gällde för respektive lägenhet under december 1992 efter att denna har korrigerats på så sätt att alla lägenheter av liknande storlek har samma hyra. Detta fördelningstal har fastställts i föreningens stadgar.

**Intäkter**

Hyresintäkter lokaler	516 792
Årsavgifter	738 624

---

Föreningens totala årsintäkter	1 255 416
--------------------------------	-----------

---

**Lägenhetsbeskrivning (inkl. andelstal och årsavgift)**

Lgh nr	Yta m2	Lägenhetsbeskrivning	Andelstal	Insats kr	Andel av årsavgift	Avgift kr/år	kr/mån
Tjärhovsgatan 48:							
11	71	3 rok	2,73	149 191	4,44%	32 793	2 733
12	70	3 rok	2,60	142 087	4,44%	32 793	2 733
21	71	3 rok	2,97	162 307	4,44%	32 793	2 733
22	71,5	2,5 rok	2,83	154 656	4,44%	32 793	2 733
31	71	3 rok	3,22	175 969	4,44%	32 793	2 733
32	71,5	2,5 rok	3,17	173 237	4,44%	32 793	2 733
41	71	3 rok	3,47	189 631	4,44%	32 793	2 733
42	71,5	2,5 rok	3,42	186 899	4,44%	32 793	2 733

**Renstiernas Gata 14:**

13	182	5 rok	8,83	482 549	9,47%	69 948	5 829
14	119	4 rok	6,00	327 893	6,65%	49 116	4 093
23	180	5 rok	11,36	620 810	9,47%	69 948	5 829
24	119	4 rok	7,71	421 342	6,65%	49 116	4 093
33	180	5 rok	13,08	714 806	9,47%	69 948	5 829
34	119	4 rok	7,56	413 145	6,65%	49 116	4 093
43	178	5 rok	13,54	739 944	9,47%	69 948	5 829
44	119	4 rok	7,51	410 412	6,65%	49 116	4 093

1 764,5

100 5 464 877 100,00% 738 624

**Lokaler**

Lok-nr	Yta m2	Beskrivning	Kontraktsförfallodag	Årshyra
1	191	Butik och lager	930930	229 152
2	48	Butik	940930	63 432
3	64	Restaurang	950930	64 500
4	47	Kontor	930930	47 796
5	10	Lager	930930	4 200
6	67	Kontor	930930	68 808
7	60	Studielokal	940930	18 900
8	58	Lager	950930*	20 004

545

516 792

**Totalt i fastigheten**

2 309,5

1 255 416

\* Hyresgästen har rätt att säga upp kontraktet i maj varje år för att upphöra sista september samma år.

**Kostnader som ej täcks av föreningen**

Utöver årsavgiften till föreningen skall medlemmarna själva bekosta elförbrukning, i förekommande fall gasförbrukning, för den egna lägenheten.

I enlighet med föreningens stadgar § 11 skall bostadsrättsinnehavaren på egen bekostnad hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick (se vidare bil 2, föreningens stadgar).

**6. Likviditetsplan 1993-1995**

1993

Inbetalning till reparationsfond	2 000 000
Ianspråkstagande av reparationsfond	<u>- 1 000 000</u>
Likviditet vid årets slut	1 000 000
Ränteintäkter (10%)	150 000

1994

Likviditet vid årets början	1 000 000
Ränta 1993	<u>150 000</u>
Likviditet vid årets slut	1 150 000
Ränteintäkter (10%)	115 000

1995

Likviditet vid årets början	1 150 000
Ränta 1994	<u>115 000</u>
Likviditet vid årets slut	1 265 000
Ränteintäkter (10%)	126 500

**7. Särskilda förhållanden**

Medlem som innehar bostadsrätt skall erlagga insats med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan, i enlighet med föreningens stadgar, uttas efter beslut av styrelsen.

Stockholm 1993-01-14

  
Lennart Trankell

  
Lotta Aschberg

  
Sören Lundström

  
Camilla Öberg

  
Rolf Magnusson



## INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 par. bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för bostadsrättsföreningen **Rudan 2** i Stockholms stad, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 par. bostadsrättslagen synes vara uppfyllda.


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. Vi har utöver planen bl. a. tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, föreningsprotokoll, hembud avseende fastigheten, låne- och hyreslistor samt ett utdrag från Centralnämnden för fastighetsdata.

De två miljoner kronor, som avsatts i reparationsfonden under punkt 3, torde överstiga kostnaderna för de planerade underhållsåtgärder, som angivits under punkt 2.

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

Stockholm 1993-01-27

  
Hans Biverståhl

  
Björn Isaksson

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