

Orig. finns i

bankfack,
dm

**Ekonomisk plan för bostadsrättsföreningen
Gjuteriet 1 i Stockholm**

Innehåll

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser, årsavgifter och hyror
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
11. Intyg enligt 3 kap 2 paragrafen bostadsrättslagen
12. Underhållsbehov

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 1 som registrerats hos Länsstyrelsen i Stockholms län 1992-12-14 med organisationsnummer 716422-0852 till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse av lägenheter med bostäder beräknas ske under augusti 1993. Tillträde har skett.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet:	Gjuteriet 1
Adress:	Fridhemsgatan 8/Pontonjärgatan 38
Kommundel:	Kungsholmen
Kommun:	Stockholm
Län:	Stockholm
Tomt:	Friköpt tomt
Area:	1.164 kvadratmeter
Byggnad:	Byggnaden uppfördes 1926.
Byggnadstyp:	Sex-våningars bostadshyreshus med en butik i bottenvåningen och källarlokal
Bruksarea:	Bostäder: 3.300 kvadratmeter Butik: 80 kvadratmeter (om två etage) Källarlokal: 550 kvadratmeter
Källare:	I källarutrymmena finns tvättstuga och en uthyrd källarlokal.
Vind:	Vinden utnyttjas till lägenhetsförråd. En mindre del har inretts till lägenhet, inredningsarbeten pågår, bygglov finns. Bygglov gavs 1990-11-28 och 1991-03-06. Översta våningen på byggnaden utgörs av en så kallad kungsvåning, dvs fasaden är indragen i förhållande till byggnadens övriga fasad. Denna våning byggdes om och slutbesiktigades 1992 av kommunen.
Grundläggning:	Byggnaden är grundlagd med murar och plintar på berg.
Grundmurar:	Byggnadsstommen består av tegel.
Bärande innerväggar:	Består av tegel och slaggplattor.
Bjälklag:	Trä och järnbalkar.
Yttetak:	Yttertaket utgöres av ett sadeltak klätt med röd plåt. Takstolar av trä.
Utv. beslagning:	Utgöres av plåt
Gesimsrännor/stuprör:	Är av koppar.
Balkonger:	Kungsbalkong finns på 5:e våningen såväl mot Fridhemsgatan som Pontonjärgatan. I övrigt finns 6 st balkonger i anslutning till trapphus och 9 st lägenhetsbalkonger.
Fönster:	Fönsternickerierna är i målat trä med kopplade 2-glasfönster. Det finns såväl inåt- som utåtgående fönster.

Fasader:	Putsad gul fasad.
Trapphus:	Trapplöp och planer är belagda med kalksten.
Hiss:	2 st (1 vid ingång Fridhemsgatan och 1 vid ingång Pontonjärgatan) för vardera tre personer
Utrustning elcentral:	63 A ingående strömförsörjning.
Tvättstuga:	Gemensam tvättstuga. Lokalen har betonggolv och målade väggar. Den maskinella utrustningen består av 2 st tvättmaskiner (Wascator), 1st centrifug, 1st torktumlare, 1st torkskåp och 1st mindre elmangel.
Sophantering:	Särskilt soprum finns.
Uppvärmning:	Fjärrvärme för vattenburen uppvärmning.
Ventilation:	Självdrag.
Installationer:	Fastigheten är ansluten till kommunens nät för fjärrvärme, el, vatten och avlopp.
Sevitut:	Enligt Centrala Fastighetsdataregistret (CFD) är systematisk servitutsutredning ej utförd. Det finns ej några rättigheter som belastar fastigheten.

3. Försäkringar

Fastigheten är försäkrad hos Svenska Brand. Fullvärdesförsäkring.

4. Taxeringsvärde

Mark	2.260.000:-
Byggnad	3.025.000:-

S:a Taxeringsvärde	5.285.000:-
--------------------	-------------

5. Anskaffningskostnader

Köpeskilling, fastighet	18.000.000:-
Lagfärtskostnad	270.000:-
Pantbrev	100.000:-
Kostnad bildande av förening	75.000:-
Avsättning till reparationer	200.000:-

Summa	18.645.000:-
-------	--------------

6. Finansieringsplan

Förutsättningarna för finansiering bygger på att 70% av fastighetens hyreslägenheter, räknat efter andelstal, omvandlas till bostadsrätter.

Samtliga uppgifter angående lån är preliminära. Detta avser finansiär, belopp, ränta och amortering.

Hypotekslån	3.000.000:-
"Fond" fd fastighetsägare	2.500.000:-
Medlemmars insatser	13.145.000:-

Summa	18.645.000:-
-------	--------------

Lån	Belopp	Löptid	Ränta	Amortering
Hypotekslån	3.000.000:-	5 år	12 %	0:-
"Fond" fd fastighetsägare	2.500.000:-	5 år	10 %	0:-

Räntan för lån till medlemmarna är 12%. Stadshypotek finansierar preliminärt medlemmarna.

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Tid	År 1	År 2	År 3
Räntor/Kapitalkostnader (Preliminära uppgifter)	610.000:-	610.000:-	610.000:-
Amorteringar	0:-	0:-	0:-
Fastighetsskatt	132.125:-	132.125:-	132.125:-
Inkomstskatt	0:-	0:-	0:-
Försäkringar	27.000:-	27.000:-	27.000:-
Vatten	90.000:-	90.000:-	90.000:-
El	23.000:-	23.000:-	23.000:-
Fjärrvärme	290.000:-	290.000:-	290.000:-
Kameral förvaltning	41.400:-	41.400:-	41.400:-
Löpande underhåll/teknisk förvaltning	50.000:-	50.000:-	50.000:-
Renhållning	71.000:-	71.000:-	71.000:-
Övrigt (inkl. sotning)	15.000:-	15.000:-	15.000:-
Fond för inre underhåll	56.000:-	56.000:-	56.000:-
Fond för yttre underhåll	56.000:-	56.000:-	56.000:-
Summa	1.461.525:-	1.461.525:-	1.461.525:-

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Tid	År 1	År 2	År 3
Årsavgifter	483.525:-	483.525:-	483.525:-
Hyra bostäder	693.000:-	693.000:-	693.000:-
Hyra lokaler	285.000:-	285.000:-	285.000:-
Summa	1.461.525:-	1.461.525:-	1.461.525:-

9. Lägenhetsförteckning

Antalet lägenheter i fastigheten är 49, varav 48 st bostadslägenheter och 1 st lokal.

Uppgång Fridhemsgatan 8

Lgh nr	Plan	Yta	Utförning	Andelstal	Insats	Årsavgift	Deltager
1	BV	44	1 rok	1.29	242000	8916	J
3	BV	72	2 rok	2.13	400000	14712	N
4	BV	126	3 rok	3.30	620000	22800	J
6	1	74	2 rok	2.18	409000	15060	J
7	1	46	2 roks	1.49	280000	10296	J
8	1	52	2 rok	1.69	317000	11676	N
9	1	99	2 rok	2.90	545000	20028	J
10	1	26	1 rokv	0.80	150000	5532	N
11	2	74	2 rok	2.33	438000	16092	J
12	2	46	2 roks	1.49	280000	10296	N
13	2	52	2 rok	1.77	332000	12228	J
14	2	99	2 rok	2.81	528000	19416	N
15	2	26	1 rokv	0.80	150000	5532	J
16	3	74	2 rok	2.22	417000	15336	J
17	3	46	2 roks	1.49	280000	10296	J
18	3	52	2 rok	1.77	332000	12228	J
19	3	127	3 rok	3.54	665000	24456	J
20	4	93	3 rok	2.73	513000	18852	J
21	4	28	1 roks	1.05	197000	7248	J
22	4	41	1 rok	1.36	255000	9396	N
23	4	145	4 rok	4.03	757000	27840	J
24	5	79	3 rok	2.74	515000	18924	J
25	5	60	2 rok	2.15	404000	14856	J
26	5	124	4 rok	4.01	753000	27696	J

Lägenhetsförteckning forts.

Uppgång Pontonjärgatan 38

Lgh nr	Plan	Yta	Utformning	Andelstal	Insats	Årsavgift	Deltager
32	BV	74	2 rok	2.07	389000	14304	J
33	BV	56	2 rok	1.69	317000	11676	N
34	BV	57	2 rok	1.71	321000	11808	J
35	1	57	2 rok	1.89	355000	13056	J
36	1	74	2 rok	2.18	409000	15060	J
37	1	74	2 rok	2.18	409000	15060	J
38	1	56	2 rok	1.78	334000	12300	J
39	2	57	2 rok	1.89	355000	13056	J
40	2	74	2 rok	2.18	409000	15060	J
41	2	74	2 rok	2.33	438000	16092	J
42	2	56	2 rok	1.78	334000	12300	N
43	3	57	2 rok	1.80	338000	12432	J
44	3	74	2 rok	2.18	409000	15060	N
45	3	74	2 rok	2.22	417000	15336	J
46	3	56	2 rok	1.78	334000	12300	N
47	4	57	2 rok	1.80	338000	12432	J
48	4	74	2 rok	2.18	409000	15060	N
49	4	74	2 rok	2.22	417000	15336	J
50	4	56	2 rok	1.78	334000	12300	N
51	5	53	2 rok	1.71	321000	11808	N
52	5	65	2 rok	2.18	409000	15060	J
53	5	64	2 rok	2.15	404000	14856	N
54	5	55	2 rok	1.84	346000	12708	J
56	6	79	2 rok	2.41	453000	16584	J

Totalt antal deltagande lägenheter som beräknas bli bostadsrätter är 74.47 % räknat efter andelstal. Då köp ännu inte genomförts har en osäkerhet på 4.47 % antagits varför planen baseras på att 70% av lägenheterna omvandlas till bostadsrätter.

Beräknad hyra för de lägenheter som inte skall upplåtas med bostadsrätt blir baserat på genomsnittshyran för fastigheten:

Hyra bostäder	693.000:-
Hyra lokaler	285.000:-

Summa	978.000:-
-------	-----------

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

- A. Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningen betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestämts, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i den ekonomiska planen lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- D. Inga renoverings eller ombyggnadsbehov föreligger vid tidpunkten för övertagandet av fastigheten.
- E. Underhållsbehov föreligger enligt punkt 12.

Stockholm den 20 Augusti 1993

Daniel Bergared

Claes Greese

Hadar Hyttsten

Katarina Nordlund

Peter Ygberg

11. Intyg

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3:e kap. 2 §, Bostadsrättslagen, granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Gjuteriet li Stockholm stad och län, 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.

Vi intyggar att förutsättningarna för registrering enligt 1:a kap. 5 § Bostadsrättslagen, kan anses 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

.....
Lennart Fällström

.....
Urban Wiman

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

12. Underhållsbehov

1. Fönstersnickerier i behov av ommålning mellan glasen och på insidan. Utvändig ommålning utfördes i samband med fasadrenovering 1990. Detta gäller ej kungsvåningen samt lägenheter som renoverats de senaste åren, då ommålning av fönster då skett i samband med renovering. Ej akut. C.a. 20 lägenheter.
Kostnad: 50.000 kr
Tidsperiod: sommaren 1994 eller sommaren 1995.
2. Badrum som ej byggts om de senaste åren bör kaklas för fuktskyddets skull, omfattning c.a. 5 st.
Kostnad: 75.000 kr
Tidsperiod: Bör utföras inom de närmaste tre åren.
3. Takputs har släppt i mindre omfattning i några lägenheter, mindre än 10 lägenheter.
Kostnad: 50.000 kr.
Tidsperiod: Bör utföras omgående, då ingen hänsyn till skick på innertak togs i samband med fastställande av andelstal.
4. Lager för hissmotor i uppgång Pontonjägatan 38 är dåligt och kommer att föranleda byte av hissmotor inom några år.
Kostnad 40.000 kr.
Tidsperiod: Inom ett år

Totalt uppgår kostnaden för ovanstående punkter till 215.000 kr. Föreningen avser att främst använda de 200.000 kr som upptagits under punkt 5 till dessa reparationer. Överskjutande kostnader täcks av budgeten för löpande underhåll/teknisk förvaltning (se punkt 7).

Stockholm den 20 Augusti 1993

Daniel Bergared

Claes Greese

Hadar Hyttsten

Katarina Nordlund

Peter Ygberg