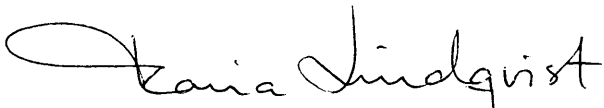




Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2015-10-01



Maria Lindqvist

769603-6842
2001-02-08

EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Tulegatan 22

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Förvärvskostnad med finansieringsplan
5. Beräkning av föreningens årliga inkomster och utgifter
6. Redovisning av ytor, insatser, mm
7. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser
8. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
9. Besiktningens utlåtande enligt 9 kap 20 § bostadsrättslagen

CM

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tulegatan 22, som har sitt säte i Stockholm, har registrerats 1998-12-14 med organisationsnummer 769603-6842. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärv på en köpeskilling om 52 000 000 kr, på byggnadens utförande samt beräkningen av föreningens årliga kapital- och driftskostnader och intäkter på kända eller bedömda förhållanden vid tidpunkten för planens upprättande.

Den ekonomiska planen skall ligga till grund för beslut enligt 9 kap 19 - 20 §§ bostadsrättslagen.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske i maj år 2001 efter det att denna plan registrerats hos Patent- och Registreringsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Snickaren 3

Adress: Tulegatan 22, Surbrunnsgatan 29

Kommun: Stockholm

Tomtareal: 734 m²

Taxeringsvärde: Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet med ett taxeringsvärde år 2001 om 26 399 000 kr, varav byggnadsvärde bostad 12 400 000 kr, byggnadsvärde lokal 4 313 000 kr, markvärde bostad 8 432 000 kr och markvärde lokal 1 254 000 kr.

Tomträttsvillkor: Fastigheten är upplåten med tomträtt. Upplåtelseiden löper fram till 2045-07-01 och därefter till utgången av 40-årsperioder. Årlig avgäld uppgår till 157.000 kr och regleras 2005-07-01.

Servitutsupplåtelse: Avtal, dagtecknat 12 december 1996 och 17 januari 1997 har träffats mellan innehavare av tomträtten Snickaren 3 (tjänande) och fastigheten Snickaren 12 (härskande). Enligt detta upplåtes utrymme för ett kylt sopskåp i ett soprum.

Byggnadsbeskrivning och lägenhetsbeskrivning, se besiktningens utlåtande.

3. Försäkring

Fastigheten avses bli försäkrad till fullvärde.

CM

| 4. Förvärvskostnad med finansieringsplan | | | | | |
|--|-----------------|-----------|-------------------|-----------------------|------------------|
| Förvärvskostnad | | | | | |
| Köpeskilling | | | 52 000 000 | | |
| Lösen av befintliga lån | | | 0 | | |
| Ombildningskostnader | | | 262 500 | | |
| Pantbrevskostnad | | | 463 400 | inskrivna penningint. | 2 160 000 kr |
| Lagfart | | | 781 000 | | |
| Dispositionsfond | | | 493 100 | | |
| Summa förvärvskostnad kr | | | 54 000 000 | | |
| Finansieringsplan | | | | | |
| | Rta | Löptid | Belopp | Årsränta | Amort |
| Lån (mixade) | 5,35% | 0-5 år | 23 170 000 | 1 239 595 | 0 |
| Insatser | | | 30 830 000 | | |
| Summa finansiering kr | | | 54 000 000 | | |
| 5. Beräkning av föreningens årliga inkomster och utgifter | | | | | |
| Inkomster | | | År 1 | År 2 | År 3 |
| Årsavgifter för bostadsrätter | 510 | kr/kvm | 941 000 | | |
| Hyror för bostäder | 1 066 | kr/kvm | 495 460 | | |
| Hyror för lokaler exkl moms | 1 627 | kr/kvm | 607 016 | | |
| Hyror garage-platser mm | | | 208 920 | | |
| Deb f-skatt, tr-avg för lokaler | | | 37 264 | | |
| Avräkning moms uppskattat | | | 30 000 | | |
| Summa inkomster, uppräknat med | 2% | | 2 319 660 | 2 366 053 | 2 413 374 |
| Utgifter | | | | | |
| Tomträttsavgäld | | | 157 000 | 157 000 | 157 000 |
| Räntor | | | 1 239 595 | 1 239 595 | 1 239 595 |
| Amorteringar | | | 0 | 0 | 0 |
| Fondavsättning till underhåll | Uppr med | 2% | 80 000 | 81 600 | 83 232 |
| Fastighetsskatt | Uppr med | 2% | 201 494 | 205 524 | 209 634 |
| Delsumma | | | 1 678 089 | 1 683 719 | 1 689 461 |
| Drift och underhåll (DoU) | | | | | |
| Försäkring | | | 18 000 | | |
| Ekonomisk förvaltning | | | 45 000 | | |
| Styrelse- och revisionsarvode | | | 15 000 | | |
| Teknisk förvaltning | | | 16 000 | | |
| Fastighetsskötsel | | | 31 000 | | |
| Trappstädning | | | 28 000 | | |
| Hissvård | | | 8 000 | | |
| Sophantering | | | 20 000 | | |
| Vatten- och avloppsavgifter | | | 80 000 | | |
| Elavgifter | | | 30 000 | | |
| Värme | | | 290 000 | | |
| Underhåll, övrigt | | | 60 000 | | |
| Summa DoU | Uppr med | 2% | 641 000 | 653 820 | 666 896 |
| Summa DoU utslaget på total ly | 239 | | | | |
| Summa utgifter | | | 2 319 089 | 2 337 539 | 2 356 358 |
| Överskott kr | | | 571 | 28 514 | 57 016 |
| Följande driftkostnader ingår inte i årsavgiften: Kabel TV utöver grundutbudet, hushållsel och hemförsäkring med bostadsrättsföreskrifter. | | | | | |

| 6. Redovisning av ytor, insatser, mm | | | | | | | |
|--------------------------------------|--|--------------------|------------------|-----------|--------------|-----------------|---------------|
| Nr | Plan | Bostadsrätt kvm | Hyresrätt kvm | Andelstal | Insats kr | Årsavgift kr | Årshyra kr |
| 1 | 1 tr | | 89 | 0,00000 | 0 | 0 | 82 295 |
| 2 | 1 tr | 22 | | 0,01476 | 455 144 | 13 892 | |
| 3 | 1 tr | 36 | | 0,02176 | 670 738 | 20 472 | |
| 4 | 1 tr | 90 | | 0,04584 | 1 413 341 | 43 138 | |
| 5 | 1 tr | 65 | | 0,03458 | 1 065 995 | 32 537 | |
| 6 | 1 tr | 46 | | 0,02564 | 790 513 | 24 128 | |
| 7 | 1 tr | 65 | | 0,03458 | 1 065 995 | 32 537 | |
| 8 | 1 tr | 49 | | 0,02681 | 826 445 | 25 225 | |
| 9 | 1 tr | 28 | | 0,01709 | 527 009 | 16 085 | |
| 10 | 2 tr | 89 | | 0,04545 | 1 401 364 | 42 773 | |
| 11 | 2 tr | | 22 | 0,00000 | 0 | 0 | 32 538 |
| 12 | 2 tr | | 36 | 0,00000 | 0 | 0 | 43 825 |
| 13 | 2 tr | 90 | | 0,04584 | 1 413 341 | 43 138 | |
| 14 | 2 tr | 65 | | 0,03458 | 1 065 995 | 32 537 | |
| 15 | 2 tr | 46 | | 0,02564 | 790 513 | 24 128 | |
| 16 | 2 tr | 65 | | 0,03458 | 1 065 995 | 32 537 | |
| 17 | 2 tr | 49 | | 0,02681 | 826 445 | 25 225 | |
| 18 | 2 tr | 28 | | 0,01709 | 527 009 | 16 085 | |
| 19 | 3 tr | 89 | | 0,04545 | 1 401 364 | 42 773 | |
| 20 | 3 tr | 22 | | 0,01476 | 455 144 | 13 892 | |
| 21 | 3 tr | 36 | | 0,02176 | 670 738 | 20 472 | |
| 22 | 3 tr | 90 | | 0,04584 | 1 413 341 | 43 138 | |
| 23 | 3 tr | | 65 | 0,00000 | 0 | 0 | 64 917 |
| 24 | 3 tr | 46 | | 0,02564 | 790 513 | 24 128 | |
| 25 | 3 tr | | 65 | 0,00000 | 0 | 0 | 65 343 |
| 26 | 3 tr | | 49 | 0,00000 | 0 | 0 | 52 764 |
| 27 | 3 tr | 28 | | 0,01709 | 527 009 | 16 085 | |
| 28 | 4 tr | 89 | | 0,04545 | 1 401 364 | 42 773 | |
| 29 | 4 tr | 22 | | 0,01476 | 455 144 | 13 892 | |
| 30 | 4 tr | 36 | | 0,02176 | 670 738 | 20 472 | |
| 31 | 4 tr | 90 | | 0,04584 | 1 413 341 | 43 138 | |
| 32 | 4 tr | 65 | | 0,03458 | 1 065 995 | 32 537 | |
| 33 | 4 tr | | 46 | 0,00000 | 0 | 0 | 50 988 |
| 34 | 4 tr | | 65 | 0,00000 | 0 | 0 | 64 917 |
| 35 | 4 tr | 49 | | 0,02681 | 826 445 | 25 225 | |
| 36 | 4 tr | | 28 | 0,00000 | 0 | 0 | 37 872 |
| 37 | 5 tr | 36 | | 0,02176 | 670 738 | 20 472 | |
| 38 | 5 tr | 90 | | 0,04584 | 1 413 341 | 43 138 | |
| 39 | 5 tr | 65 | | 0,03458 | 1 065 995 | 32 537 | |
| 40 | 5 tr | 46 | | 0,02564 | 790 513 | 24 128 | |
| 41 | 5 tr | 65 | | 0,03458 | 1 065 995 | 32 537 | |
| 42 | 5 tr | 49 | | 0,02681 | 826 445 | 25 225 | |
| L1 | Bv | | 77 | 0,00000 | | | 133 492 |
| L2 | Bv | | 95 | 0,00000 | | | 146 620 |
| L3 | Bv | | 48 | 0,00000 | | | 74 016 |
| L4 | Bv | | 153 | 0,00000 | | | 252 888 |
| | Differens | | | 0,00000 | | | |
| | Summa | 1 846 | 838 | 1,00000 | 30 830 000 | 941 000 | 1 102 476 |
| | Total bostadsyta | | 2 311 | | | Varav bostäder | 495 460 |
| | Varav hyresrätt | | 465 | | | Varav lokaler | 607 016 |
| | Tot lokalyta | | 373 | | | | |
| | I källarplan finns dessutom ett garage vilket exklusive ramp uppskattas ha en yta om ca 500 kvm. | | | | | | |
| | Poäng har räknats enligt följande: 400p/lgh med kök, 300p/lgh med kokvrå, 100 p/rum och 25p/kvm. Andelstal och insatser har sedan beräknats utifrån poängresultatet. | | | | | | |

CM

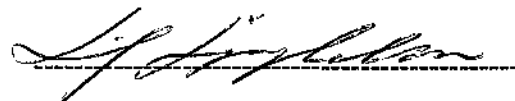
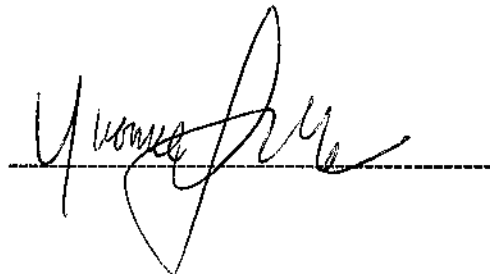
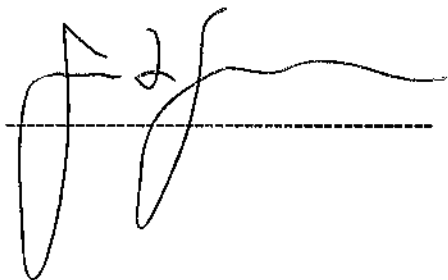
7. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättsinnehavarnas ekonomiska förpliktelser.

1. Medlem till vilken bostadsrätt upplåtes skall erlægga insats som angivits ovan. Medlem skall vidare erlægga årsavgift med belopp som likaledes angivits ovan, eller som styrelsen annorledes beslutar. Föreningens löpande kostnader samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrätthavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser.
2. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5% och pantsättningsavgiften till högst 1% av det prisbasbelopp som gäller vid tidpunkten för ansökan om medlemskap respektive tidpunkten för underrättelse om pantsättning.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 2001-01-21


Bostadsrättsföreningen Tulegatan 22

Carl Mollersten



Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevitnas:

Mikael Kamme
(Mikael Kamme)



(Per Kjeldgren)

Intyg

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan daterad Stockholm den 21 januari 2001 för Bostadsrättsföreningen Tulegatan 22, organisationsnummer 769603-6842, får härmed avge följande intyg.

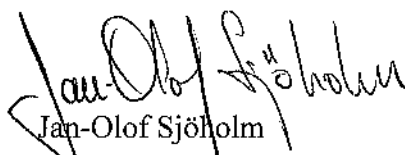
Av den ekonomiska planen framgår inte att lägenheternas area har uppmätts i samband med upprättande av den ekonomiska planen. I vår bedömning av den ekonomiska planen reserverar vi oss för att lägenheter i fråga om area kan avvika från vad som anges i den ekonomiska planen.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömning 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. Föreningen består av ett hus

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

Stockholm den 30 januari 2001


Håkan Albrecht


Jan-Olof Sjöholm



2001-01-10

**BESKRIVNING OCH BESIKTNING AV FASTIGHETEN STOCKHOLM
SNICKAREN 3**

| | |
|-------------------------|--|
| Adress | Tulegatan 22, Surbrunnsgatan 29 |
| Besiktningens anledning | Teknisk statusbesiktning inför eventuell överlåtelse. |
| Förutsättningar | Besiktningen, som är okulär och översiktlig och som ej kan läggas till talan enligt jordabalken eller miljöbalken, är avsedd att läggas till grund för upprättande av ekonomisk plan inför bostadsrättsbildning och berör i huvudsak underhållet och skicket utanför lägenheterna. Någon miljöinventering ingår ej i denna besiktning. |
| Uppdragsgivare | Bostadsrättsföreningen Tulegatan 22 c/o Carl Möllersten, Tulegatan 22, 113 53 Stockholm. |

BESKRIVNING

| | |
|---------|--|
| Byggnad | <p>Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5-6 våningar jämte källare och vind. Huset som uppfördes 1931 renoverades genomgripande 1993.</p> <p>Källarplanet rymmer garage, lokalförråd, undercentral för fjärrvärme och elcentral.</p> <p>Våningsplanen rymmer i gatuplanet 4 affärslokaler, varav 2 restaurang- och café lokaler samt 2 butikslokaler. I övrigt rymmer huset bostäder. Vindsplanet innehåller tvättstuga samt lägenhetsförråd.</p> <p>Byggnaden är troligen grundlagd på lera.</p> <p>Grundmurarna är av betong.</p> <p>Stommen består troligen av tegel och betong.</p> <p>Bjälklag består troligen av betong mellan järnbalkar.</p> <p>Fasaderna är putsade.</p> <p>Förutom vädringsbalkonger finns 5 evakueringsbalkonger.</p> <p>Yttertakets är belagt med plåt.</p> |
|---------|--|



Uppvärmning sker via fjärrvärme. Undercentralen med värmeväxlare från 1982 och 1985.

Ventilationen för bostäder och garage bygger på självdrag.

Mekanisk frånluft i lokaler.

Fastigheten är anslutet till det allmänna nätet för vatten, avlopp, el och fjärrvärme.

Sopnedkast till soprum med säckväxlare. Kylt soprum för restauranglokaler och grovsoprum.

Bostäder

Bostäderna är fördelade enligt följande:

| | |
|--------------------------|-------------|
| 8 st om 1 rum och kokvrå | 24 – 28 kvm |
| 15 st om 1 rum och kök | 36 – 49 kvm |
| 10 st om 2 rum och kök | 65 kvm |
| 9 st om 3 rum och kök | 89 – 90 kvm |

Inredning/utrustning

Köken, som renoverades 1993, har elspis med i förekommande fall kolfilterfläkt, kyl/frys, rostfri diskbänk i normalhöjd samt skåpinredning från byggnadsåret, blandad med ursprunglig. Plastmatta på golv.

Badrummen, som renoverades 1993, har klinkergolv och kakelsatta väggar. Inredningen består av wc, handfat och badkar. De senare har i enstaka fall tagits bort och ersatts med en duschplats.

Golvbeläggningar i bostadsrum består av ekparkett och linoleum/plastmatta.

BESIKTNING

Vid besiktningen har fastighetens allmänna utrymmen, 2 lokaler, 9 bostäder samt fasader och tak avsynats.

Ua = utan anmärkning.

Gård

Ua

Fasader

Ua

Fönster

2-glasfönster med karmar och bågar i trä och med ett normalt underhållsbehov. Från hyresgästerna har dock påpekats att fönstren är dragiga.

Portar

Ua

Balkonger

Ua

| | |
|-----------------------------------|---|
| Fönsterbleck och regnvattensystem | Ua |
| Yttertak | Ua |
| Skorstenar | Ua |
| Allm. källarutrymmen | Ua |
| Trapphus | Ua |
| Hiss | Äldre anläggning med sporadiska driftsstopp. |
| Vind | Mörka partier på takvirke från tidigare fuktgenomslag. |
| Tvättstuga mm | Dålig funktion på den maskinella utrustningen har påpekats av hyresgäster. |
| Elinstallationer | Ua |
| VA-installationer | Ua |
| Värmeinstallation | Undercentralen är från år 1980-talet. Hyresgästerna har påpekat att värmeförseln är ojämn och att systemet behöver trimmas in. |
| Ventilationssystem | Dålig funktion har påpekats av hyresgäster Godkänt OVK-protokoll från 1995 föreligger. En installation av mekanisk ventilation från garage bör planeras inom 4-10 år. |
| Bostäder | Anmärkningar enligt ovan angående värme, ventilation och dragiga fönster. |

ÖVERSLAGSMÄSSIG KOSTNADSBEDÖMNING

Nedan förtecknas de åtgärder som efter besiktning –utöver normalt underhåll- bedömts bör utföras inom en 1-3 årsperiod resp 4-10 årsperiod.

Kostnaderna är erfarenhetsmässigt bedömda och skall ses som en indikation. För mera precisa angivelser måste korrekta anbudsunderlag föreligga. Kostnaderna är angivna i dagens prisläge inklusive nu gällande mervärdesskatt.

| | | |
|--------------|--|------------|
| Inom 1-3 år | Intrimning av värmesystem, tätning av fönster och maskinell upprustning i tvättstuga | 300 000 kr |
| Inom 4-10 år | Renovering hiss, mekanisk ventilationsanläggning i garage | 500 000 kr |

Curt Larsson Värderings AB



Curt Larsson