

2001-11-12

EKONOMISK PLAN

FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TUBEN 7

I STOCKHOLMS KOMMUN

Denna ekonomiska plan har upprättats med
följande huvudrubriker:

A Allmänna förutsättningar

B Beskrivning av fastigheten

C Kostnader för fastighetens förvärv
samt finansiering

D Finansieringsplan

E Beräkning av föreningens kostnader

F Beräkning av föreningens årliga intäkter

G Särskilda förhållanden

H Enligt Bostadsrättslagen föreskrivet intyg

I Stadgar

J Teknisk Besiktning

A ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Tuben 7 (769606-5593) som har registrerats hos Patent- och Registreringsverket, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen består av två flerbostadshus i fem våningar av sten/trä i form av ett gat- och ett gårdshus med vindar och ett källarplan. Bostadshusen inrymmer 25 st bostadslägenheter. Huset är beläget på Västmannagatan 30, 30A i Vasastaden och ursprungligen uppfört 1889. Omfattande ombyggnads/renovering genomfördes 1972.

I enlighet med vad som stadgas i 3:e kapitlet bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig på köpeskillingen, förvärvskostnader samt föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader, Driftskostnaderna är uppskattade till vad som anses vara marknadsmässigt. Nedan angiven anskaffningskostnad för förvärvet är slutligt känd. Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske under januari 2001.

B BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Stockholm Tuben 7

Upplåtelseform: Tomträtt, objektet är upplåtet med tomträtt på 60 år från 1973-01-01 med ändamålet bostäder. Den årliga avgälden är för närvarande 98.000 kr/år. Från och med 2003-01-01 bedöms ny avgäld till 102.000 kr. Denna bedömning baseras på nu rådande avgäldsnivåer vid omförhandling och justerat för en uppskattad värdeförändring fram till tidpunkt för omförhandling. (FS Fastighetsstrategi AB).

Adress: Västmannagatan 30, 30 A, Stockholm

Tomtens areal: 907 kvm

Bostadsarea: 1.748 kvm

Byggnadens utformning: På tomten finns två femvåningars bostadshus av sten/trä i form av ett gat- och ett gårdshus med vindar och ett källarplan. Byggnaderna är ursprungligen uppförda 1889. Omfattande ombyggnads/renovering genomfördes 1972.

Servitut/nyttjanderätt: För Tuben 7 finns inga servitut eller nyttjanderätter registrerade i fastighetsboken hos Stockholms Tingsrätt.

Brandförsäkring: Brandförsäkringskontoret

Taxeringsvärde: 2002: 16.872.000 kr varav bostäder 16.872.000 kr

Typkod: 320

Gemensamma anordningar och utrymmen

Fjärrvärme

Elcentral

Sopnedkast till soprum i gatuplan. Sopsäcksväxlare med 4-6 säckar

Källarförråd/vindsförråd

Tvättstuga

Kodlåsning

Två trapphus varav gathuset med hiss

Gemensamma anordningar på tomtmark

Asfalterad gårdsplan mellan byggnaderna med planteringar.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning	Grundlagt på murar och/ eller plintar på berg
Källarväggar	natursten, betong/tegel
Bjälklag	Trä, Tegelvalv mellan stålbalkar över källaren
Ytterväggar	Tegel, utvändig puts. Renoverades 1994
Tak	Målad plåt, Renoverades 1994
Fönster	2-glas, fönsterbågar i trä
Trapphus	Två st trapphus med plan/stegbeläggning av kalksten och keramiska plattor och målade väggar och tak
Hiss	En personhiss för 4 personer i gathuset
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburna radiatorer
Ventilation	Mekanisk frånluftsventilation. Ovk-besiktning godkänd t.o.m. 2004-12-31. Frånluft i kök och bad.
Installationer	Kommunalt vatten- och avloppssystem. 3-fas växelström/ 1-fas i lägenheterna.

Kortfattad beskrivning av lägenheternas inre standard

Kök	Elspis, kyl alt. Kyl/frys, ventilator, målade skåpsnickerier av blandad ålder, rostfria diskbänkar med normal bänkhöjd. Golvbeläggning plastmatta/ linoleum Målade/tapetförsedda väggar och målade tak.
Badrum	Fristående badkar, handfat, Wc-stol. Porslinet från ombyggnadsåret. Golvbeläggning med plastmatta eller klinkers. Väggbeklädnad med våttapet eller kakel.
Invändiga golv	Linoleum/ plastmatta
Invändig takbeklädnad	Målade
Invändiga väggar	Tapet/målade

Kortfattad beskrivning av övriga utrymmen

Vind inrymmer lägenhetsförråd och hissmaskin. I källarplanet finns gemensam tvättstuga, undercentral för fjärrvärme samt förråd.

Fastighetens skick

Fastigheten har ett mycket gott yttre skick där fasader och tak åtgärdades 1994. Det inre underhållsskicket varierar från normalt till gott. I de bifogade ekonomiska kalkylerna finns avsatt 1,5 miljoner för diverse mindre renoveringar och förbättringar. Se vidare bifogad teknisk besiktning från Thomas Gromer.

C KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV SAMT FINANSIERING

Taxeringsvärde

		<u>Fördelning %</u>
Bostäder	16 872 000	100,00
Summa taxeringsvärde	16 872 000	100,00

Schablonintäkt 506 160

Anskaffningskostnad

Köpeskilling	25 200 000
Föreningsbildning	350 000
Lagfart	378 825
Dispositionsfond	1 500 000
<u>Pantbrev</u>	<u>131 440</u>
Totalt	27 560 265

D FINANSIERINGSPLAN

Lån		Ränta %	Ränta kr	Amort
<u>Nytt lån</u>	<u>8 000 000</u>	5,50%	440 000	
Lån	8 000 000		440 000	

Insatser 19 560 265

Totalt 27 560 265

E BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

	2002	2003	2004
Kapitalkostnader			
Räntor	440 000	440 000	440 000
<u>Amorteringar</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa kapitalkostnader	440 000	440 000	440 000
Driftkostnader inkl moms			
Förvaltning	69 920	71 318	72 745
Vattenförbrukning	34 960	35 659	36 372
Uppvärmning	209 760	213 955	218 234
Elförbrukning	24 472	24 961	25 461
Renhållning	12 236	12 481	12 730
Försäkringar	13 984	14 264	14 549
Tekniskt underhåll	34 960	35 659	36 372
<u>Städning</u>	<u>34 960</u>	<u>35 659</u>	<u>36 372</u>
Summa driftkostnader	435 252	443 957	452 836
Yttre underhållsfond 0,3% av taxvärde	50 616	50 616	50 616
Övriga kostnader			
Fastighetsskatt bostäder	84 360	86 047	87 768
Tomträttsavgäld	98 000	98 000	102 000
<u>Schablonskatt/inkomstskatt</u>	<u>18 525</u>	<u>18 525</u>	<u>18 525</u>
Summa övriga kostnader	200 885	202 572	208 293
Kostnader totalt	<u>1 126 753</u>	<u>1 137 145</u>	<u>1 151 745</u>

F BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

<u>Intäkter</u>			
Månadsavgifter	896 461	906 853	921 453
Hyror	230 292	230 292	230 292
Ränteintäkter			
Intäkter totalt	<u>1 126 753</u>	<u>1 137 145</u>	<u>1 151 745</u>

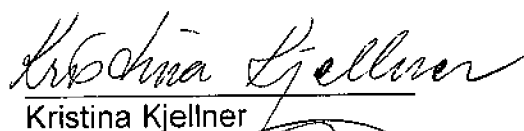
[illegible]

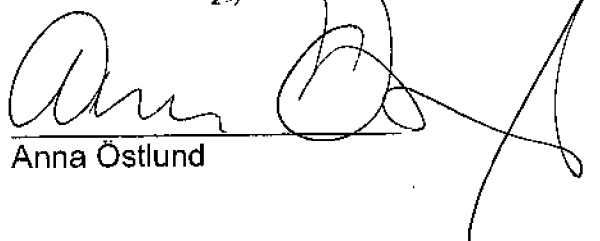
G SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga årsavgift med belopp som anges i bilagd andelstabell eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift, pantsättnings- och överlåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen. Ändring av insats skall beslutas av föreningsstämma.
2. Det åligger styrelsen att bevaka förändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Respektive bostadsrättsinnehavare skall ha eget abonnemang för hushållsel.
4. Medlemmar i bostadsrättsföreningen skall vidmakthålla föreningens bestånd.
5. Medlem skall teckna s.k. tilläggsförsäkring för bostadsrätt till hemförsäkring.
6. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
7. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående beräknade kostnader och intäkter m. m. hänför sig vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

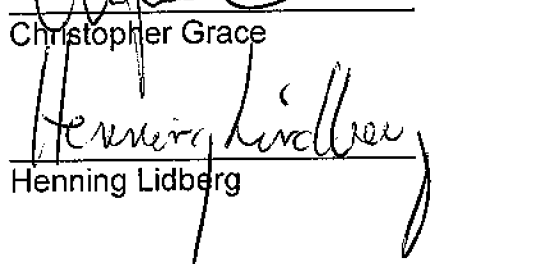
Stockholm 200-10 - 22


Börje Begeräng


Kristina Kjellner


Anna Östlund


Christopher Grace


Henning Lidberg

H. INTYG ENL 3 KAP 2 § BOSTADSRÄTTSLAGEN

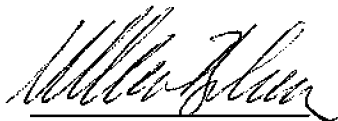
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Tuben 7*, org nr 769606-5593, Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

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 de upplysningar 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 2001-10-29



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

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