

EKONOMISK PLAN

2002-06-06

för

Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131

Org.nr. 716420-4245

- 1. Allmänna förutsättningar**
- 2. Beskrivning av fastigheten**
- 3. Taxeringsvärde**
- 4. Försäkring**
- 5. Anskaffningskostnad m.m.**
- 6. Finansieringsplan**
- 7. Föreningens årliga kostnader, år 1**
- 8. Föreningens årliga intäkter, år 1**
- 9. Tabell/lägenhetsförteckning**
- 10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser**
- 11. Intyg enligt bostadsrättslagen**

1 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131, registrerad hos Patent- och registreringsverket med organisationsnummer 716420-4245 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad stadgas i bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens kostnad, avser den slutliga totala kostnaden, samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc. grundar sig på vid tiden för planens upprättande, kända förhållanden.

2 BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning: Stockholm Munin 33 i Stockholms kommun och län

Adress: Sveavägen 131, 113 46 Stockholm

Tomtens areal: 468 m²

Bostadsarea: 1 125 m²

Lokalarea: 321 m²

Byggnadernas antal utformning: Ett sex-våningars bostadshus inkl vindsvåning med källare. Inslag av lokaler i gatuplan och källarplan. En överbyggd gård med uthyrt garage i källarplan.

Byggnadsår: 1927

Gemensamma anordningar och utrymmen

- Värme:** Fastigheten är ansluten till kommunens fjärrvärmenät
- VA:** Anslutet till kommunalt vatten- och avloppssystem
- Tvättstuga:** Egen tvättstuga belägen i källarplan
- Sophantering:** Sopnedkast i entréplan. Sopsäckskarusell i gatuplan.
- Hiss:** Personhiss i trapphuset. Går ej upp till vindsvåning.
- Lägenhetsförråd:** Finns beläget i källarvåning.

Kortfattad byggnadsbeskrivning

- Grundläggning:** Grundmurar av betong till stenfyllning.
- Stomme/yttervägg:** Tegel
- Bjälklag:** Betong
- Fasader:** Putsat tegel
- Fönster:** 2-glas med kopplade bågar. Vindsvåning 3-glas.
- Uppvärmningssystem:** Vattenburen centralvärme från egen fjärrvärmeundercentral
- Ventilation:** Självdrag

Kortfattad rumsbeskrivning

- Kök:** Varierande standard. Några lägenheter har undermålig köksinredning. Vindslägenheten modern standard med klinkergolv. Golv i övriga lägenheter plastmatta eller linoleum.
- Badrum:** Golvbeläggning generellt sten (klinker eller kakel). Väggar målade och i renoverade lägenheter kakel. Porslin i mycket varierande ålder och standard.
- Rum:** Golv med parkett eller linoleum
- Besiktningens utlåtande:** Bifogas denna ekonomiska plan, se **bilaga B**.
- Nödvändigt underhållsbehov är ett stambyte. Fuktskador under gård bör åtgärdas i samband med nybyggnation på omkringliggande gårdar.

3 TAXERINGSVÄRDE

2002 års fastighetstaxering avseende Munin 33 i Matteus församling i Stockholms kommun. 12 087 000

Omräknat:

Bostäder	byggnad	4 953 000
Bostäder	mark	4 626 000
Lokaler	byggnad	1 908 000
Lokaler	byggnad	600 000

4 FÖRSÄKRING

Fullvärdesförsäkring tecknas genom Brandkontoret även omfattande styrelseansvarsförsäkring s.k. BRABO.

Årspremie inkl BRABO beräknas till: 12 000

5 ANSKAFFNINGSKOSTNAD

A	Köpeskilling	15 200 000
B	Lagfarts- och pantbrevskostnad	350 000
C	Ombildningskostnad inkl besiktning och intyg	200 000
D	Reparationsfond för stambyte	2 100 000
E	Dispositionsfond	<u>100 000</u>
	Summa	17 950 000

6 FINANSIERINGSPLAN

A	Bottenlån 1	6 000 000
B	Bottenlån 2	844 000
C	Upplåtelse lägenhet	436 000
D	Insatser	10 400 000
E	Tillägg höjdkorrigerering	<u>270 000</u>
	Summa	17 950 000

7 FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

A Kapitalkostnader NOT 1

Räntor

Bottenlån 1 6 000 000 300 000

rörlig ränta x 5,0%

Bottenlån 2 844 000 51 000

Bunden ränta ca 2 år x 6,0%

Avskrivning – amortering 0 351 000

B Driftskostnader

Bostäder 220:- /m² 248 000

Kontor 90:-/ m² 95 000

Garage 70:-/ m² 151 000 494 000

C Löpande underhåll 40:-/ m² 58 000

D Fastighetsskatt

Bostäder 53 000

Lokaler 25 000 78 000

E Inkomstskatt

Schablonskatt 0

F Fondavsättning

Yttre fond 54 000

Summa kronor 1 035 000

7 FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER, ÅR 1

A Kapitalkostnader NOT 1

Räntor

Bottenlån 1 6 000 000 300 000

rörlig ränta x 5,0%

Bottenlån 2 844 000 51 000

Bunden ränta ca 2 år x 6,0%

Avskrivning – amortering 0 351 000

B Driftskostnader

Bostäder 220:- /m² 248 000

Kontor 90:-/ m² 95 000

Garage 70:-/ m² 151 000 494 000

C Löpande underhåll 40:-/ m² 58 000

D Fastighetsskatt

Bostäder 53 000

Lokaler 25 000 78 000

E Inkomstskatt

Schablonskatt 0

F Fondavsättning

Yttre fond 54 000

Summa kronor 1 035 000

8 FÖRENINGENS ÄRLIGA INTÄKTER, ÅR 1

A	Hyra bostäder		50 000
B	Hyra lokaler		
	<u>LIKV</u>	97 000	
	Avtalstid till 2002-10-01		
	Förlängning 3 år		
	<u>L2BV</u>	157 000	254 000
	Avtalstid till 2002-10-01		
	Förlängning 3 år		
F	Arsavgifter		<u>731 000</u>
	Summa kronor		1 035 000

NOT 1 till kapitalkostnader under punkt 7 A

	Belopp	Räntesats	Ärlig ränta	Summa ränta	Amörtering
År 1	6 000 000	5,0%	300 000	351 000	0
	844 000	6,0%	51 000		
År 2	6 000 000	5,25%	315 000	366 000	0
	844 000	6,0%	51 000		
År 3	6 000 000	5,40%	324 000	376 000	0
	844 000	6,15%	52 000		

9 TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING

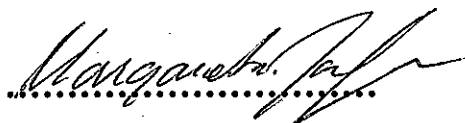
Lgh.nr.	Våning	Yta ca m ²	Typ	Insats	Tillägg höjdkorr.	Arsavgift	Månadsavgift	Bostäder hyra	Lokal nr	Lokal yta ca m ²	Lokal yta pr år
19	BV	35	1 ROK	466 250	5 000	32 771	2 731				
4	1	69	2 ROK	609 320	10 000	42 829	3 569				
5	1	59	2 ROK	654 532	10 000	46 002	3 833				
6	1	69	2 ROK	655 033	10 000	46 039	3 836				
7	2	97	3 ROK	947 162	15 000	66 572	5 547				
8	2	56	2 ROK	654 532	15 000	46 002	3 833				
12	3	69	2 ROK	624 320	15 000	43 882	3 656				
9	2	69	2 ROK					50 000			
10	3	97	3 ROK	818 642	20 000	57 544	4 792				
13	4	97	3 ROK	818 642	25 000	57 544	4 795				
14	4	28	1 ROK	464 000	25 000	32 617	2 718				
15	4	69	2 ROK	609 319	25 000	42 829	3 569				
16-17	5	125	4 ROK	1 014 630	30 000	71 316	5 943				
18	5	69	2 ROK	620 247	30 000	43 597	3 633				
20	6	117	4 ROK	1 443 371	35 000	101 456	8 455				
									LI KV	216	97 000
									LI BV	105	157 000
		1056 + 69		10 400 000	270 000	731 000		50 000		321	254 000

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

- A Insats och årsavgift fastställs av styrelsen. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas vidare, på tider som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till insatserna kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får högst uppgå till 2,5% och pantsättningsavgifter får högst uppgå till 1% av basbeloppet enligt lagen om allmän försäkring.
- D Inom föreningen skall bildas följande fonder:
Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond
- E Samtliga bostadsrättshavare bör till sin hemförsäkring teckna en tilläggsförsäkring s.k. Borättsförsäkring.
- F I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka bl.a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
- G De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m. hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm 6 juni 2002

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SVEAVÄGEN 131



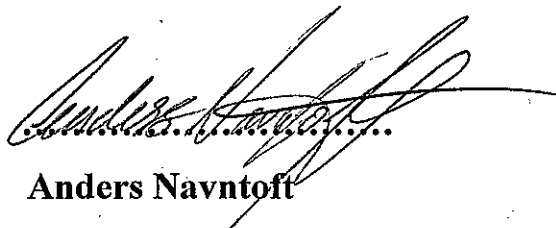
Margareta Josefsson



Martin Andersson



Mary-Anne Hultgren



Anders Navntoft

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

Kv Munin 33, Sveavägen 131

- Fastighetsägare:** Ulla Eklunds Stiftelse
- Uppdragsgivare:** Brf. Sveavägen 131
- Besiktningens ändamål:** Att okulärt konstatera fel i fastigheten samt att fastställa eventuellt akut reparationsbehov vid en ombildning till bostadsrättsförening
- Förutsättningar:** Besiktningen ersätter ej köparens undersökningsplikt enligt JB 4:19:
- Besiktningdag:** 2001-02-15
- Besiktningssman:** Alf Larsson
SLP Byggkonsult AB
Ivar Vidfamnes gata 6-8
1265 52 Hägersten
- Närvarande:** Lennart Warberg
- Allmänt om byggnaden:** På fastigheten finns en byggnad i sex våningar med inredd vind och källare. Gårdsyta utgör terrass till källaren.
- Byggnaden uppfördes 1927. Ombyggnad av vind till lägenhet gjordes 1999.
- Totalt innehåller fastigheten 14 lägenheter, med en total lägenhetsyta om 976m². Vidare finns en lokal i gatuplan och större delar av källaren är uthyrd till bilförsäljning.
- Byggnaden är grundlagd med murar av betong till stenfyllning.
- Grundmurar/källarväggar av betong.
- Fasaderna av tegel. Utvändigt putsade. Fasad i gatuplan beklädd med natursten. Bjälklag av betong.
- Yttertaket utvändigt beklädd med falsad målade plåt på råspont.
- Fönstren i trä med 2-glas kopplade bågar. Vindsvåning dock 3-glas (2+1). Samtliga fönster spröjsade.
- Lägenheterna ventilation varierande. Ursprungligt självdrag har idag i vissa fall köksfläktar anslutna till kanalerna.
- Uppvärmning med vattenburen värme från egen fjärrvärmeundercentral.
- Utvändigt:** Fasaderna i gott skick.
- Trapphus:** Entréparti i trä. Entrén är försedd med kodlås.

	Golv i entré, trappor och vilplan av sten. Väggar och tak målade.
Lägenheter:	Lägenheterna i mycket varierande standard. 4 lägenheter besiktigades vid tillfället.
	Vindslägenhet (Josefsson): Lägenheten är nybyggd. Golv i våtrum (2 st) klinker med värmegolv anslutet till vvc. Väggar av kakel. Golv i kök klinker. Golv i övriga rum parkett.
	Lägenhet 2-3 trappor (Carlsson): Lägenheten består av två ettor i olika plan som sammanslagits till en lägenhet med internt trappa. Golv i hall nedre plan klinker. Lägenheten har ett mindre pentry med äldre utrustning. Köksfläkten ansluten till kanalsystemet. Övre plan består av sovrum och ett mindre duschutrymme. Toalett i motsvarande utrymme i nedre plan. Golvbeläggning i våtutrymmen kakel och väggar beklädda med kakel. Golvbeläggning i rum parkett.
	Lägenhet 3 tr (Andersson): Golv i kök plastplattor. Väggar och tak målade. Diskbänk troligtvis original. Golv i rum och hall parkett med målade väggar och tak. Generellt är lägenheten i stort behov av renovering.
	Lägenhet 5 tr (Nuntoft/Brasch): Lägenheten har delvis renoverats/byggt om av tidigare hyresgäst. Hall med golv av plastmatta och målade väggar. Undertak av trä. Kök med golv av plastmatta och målade väggar. Undertak av trä. Övriga rum med golv av parkett, väggar tapetserade och tak målade. Golv i badrum mosaik med kaklade väggar och undertak av aluminium.
Källare:	Innehåller förråd, tvättstuga, undercentral och försäljningslokal..
Fjärrvärmeundercentral:	Fjärrvärme installerad i mitten av 80-talet. Anläggningen har renoverats/uppgraderats.
Tvättstuga:	Tvättstugan har två tvättmaskiner och en torktumlare samt torkskåp. Frånluft med kanalläktar och utsläpp mot gata.
Uthyrningsdel:	Utrymme under gård har fuktskador i tak. Golv epoxibehandlat. Golvet har blåsbildningar som tyder på fukt från grund.
Hiss:	Hiss för tre personer finns i trapphus. Hissen ej uppdragen till vindsvåning.
VS-installation:	Stammar och anslutningsledningar uppvisar stora rostskador.
Ventilation:	Ursprungligen självdrag. Idag har några lägenheter anslutit köksfläktar till kanalsystemet. OVK-protokoll har ej uppvisats.
Sophantering:	Sopkarusell i gatuplan. Inkast via entréhall

Underhållskrav:

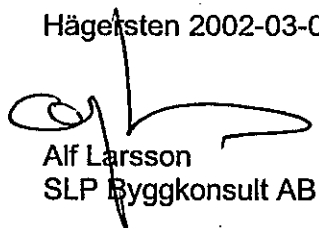
Utbyte av avloppsstammar samt varmt och kallt vatten liksom anslutningsledningar i bad och kök bör ske omgående.

Gårdsbjälklaget bör renoveras med hänsyn till täthet. Den påvisade fukten i försäljningslokalens golv kan troligtvis åtgärdas med bättre luftning.

Utredning av status och funktion av ventilationsanläggningen bör ske för att fastställa eventuellt underhållsbehov. Detsamma gäller distributionsanläggningen för värme.

Beräknad kostnad för stambyte/badrumrenovering 2.100.000 kr.
Beräknad kostnad för renovering av gårdsbjälklag och källargolv 300.000 kr

Hägersten 2002-03-01



Alf Larsson
SLP Byggkonsult AB

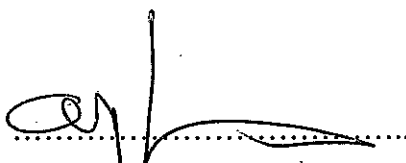
11 INTYG ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN


Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat den ekonomiska planen för Bostadsrättsföreningen Sveavägen 131 i Stockholm får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömande 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.

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

Stockholm den 12 juni 2002


Alf Larsson


Sten Wilson

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