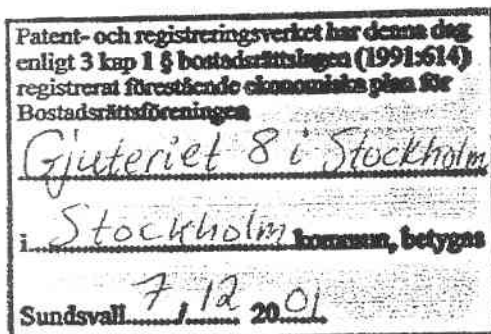




EKONOMISK PLAN

för

Bostadsrättsföreningen Gjuteriet 8 i Stockholm,

orgnr 769607-2342

**upprättad den
4 december 2001**

som registrerats ursprungligen i Stockholms län 2001-06-08

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten **Gjuteriet 8** med adress Fridhemsgatan 10, 112 40 Stockholm, Stockholms län, samt däri åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Följande ekonomiska plan med tillhörande tabeller är upprättade enligt erhållna uppgifter avseende tidpunkten 2001-12-04 samt erfarenhetsmässiga bedömningar av kostnader kända vid samma tidpunkt.

Tomt:

Tomtareal 1 119 kvm. Tomten är ansluten till kommunens nät för fjärrvärme, vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Stadsplan:

För fastigheten gäller stadsplan 0180-2245 och 0180-E176/193 fastställd 1939 samt stadsplan 0180-7654A fastställd 1983.

Byggnad:

Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus med 6 våningar ovan mark och inredd vind.
Byggnaden är ursprungligen uppförd under år 1926/27.
Fastigheten är totalrenoverad 1987/88 med bl.a nya vatten och avloppsstammar samt ny el.

Fastigheten består av 43 st bostadslägenheter, varav:

20 st om 1 rum och kök/kokvrå, c:a	787 m ²
------------------------------------	--------------------

13 st om 2 rum och kök, c:a	863 m ²
-----------------------------	--------------------

10 st om 3 rum och kök, c:a	831 m ²
-----------------------------	--------------------

med en total uthyrningsbar bostadsyta om	2 481 m ²
---	----------------------

Tax. värde:

Fastigheten är åsatt typkod 320- Hyreshusenhet, med huvudsakligen bostäder.
Enligt allmän fastighetstaxering 2000 har fastigheten åsatts ett basvärde om totalt 19 600 000 kr fördelat mark bostad 7 400 000, byggnad bostad 12 200 000,

Brandförsäkring:

Fullvärdesförsäkring i Länsförsäkringar.

Total anskaffningskostnad

Köpeskilling	48.000.000
Lagfart	720.000
Föreningsbildning	550.000
Dispositionsfond	700.000

Total förvärvskostnad	49.970.000
-----------------------	------------

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

KORTFATTAD BYGGNADSBESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastigheten: Beskrivning framgår av bilaga 1.

Lägenheter: Beskrivning framgår av bilaga 1.

TABELL 1

BRF Gjuteriet 8 i Stockholm

BERÄKNADE LÖPANDE UTGIFTER EXKL. RÄNTOR OCH AMORTERINGAR

	2002	2003	2004
Skatter *)	121 520 .-	123 950 .-	126 429 .-
Försäkringar	30 000 .-	30 600 .-	31 212 .-
Fastighetsförvaltning inkl. arvoden till styrelse och revisorer	60 000 .-	61 200 .-	62 424 .-
Fastighetsskötsel	50 000 .-	51 000 .-	52 020 .-
Städning	40 000 .-	40 800 .-	41 616 .-
Vatten och avloppsavgifter	45 000 .-	45 900 .-	46 818 .-
Elström för belysning	40 000 .-	40 800 .-	41 616 .-
Renhållning	10 000 .-	10 200 .-	10 404 .-
Sotning	250 000 .-	255 000 .-	260 100 .-
Kostnad för värme och varmvatten	104 870 .-	106 967 .-	109 107 .-
Rep och diverse utgifter			
Driftkostnad för total uthyrbar yta på 2481 kvm (Driftkostnad (270 kr/kvm)	669 870 .-	683 267 .-	696 933 .-
	791 390 .-	807 218 .-	823 362 .-

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2002	2003	2004
Fond för yttre underhåll skall inrättas enligt § 48 i stadgarna.			
Enligt stämmobeslut avsättes årligen 0,3 % av taxeringsvärdet,	72 912 .-	74 370 .-	75 858 .-
Totalt avsättning till fond	72 912 .-	74 370 .-	75 858 .-

*) Skatter är uträknade med hänsyn taget till schablontaxering,
allmän fastighetsskatt samt till den effekt på skatten som kvitt-
ningsrätten mot föreningens räntekostnader har.

Schablontaxering 3,0 % på taxeringsvärdet ger 729120 kr som kan
kvittas mot räntekostnader.

TABELL 2

BRF Gjuteriet 8 i Stockholm

SAMMANDRAG ÖVER BERÄKNADE INKOMSTER OCH UTGIFTER.

BERÄKNADE INKOMSTER:

	2002	2003	2004
Ränta på likv. medel & fond (räntesats = 0,50 %)	3 500 .-	1 750 .-	1 750 .-
Årsavgifter för bostadsrätter (enl. tabell 3)	1 428 362 .-	1 440 685 .-	1 451 470 .-
Hyrer för bostäder och lokaler (enl. tabell 3)	335 640 .-	342 353 .-	349 200 .-
Summa inkomster:	1 767 502 .-	1 784 788 .-	1 802 420 .-

BERÄKNADE UTGIFTER:

	2002	2003	2004
Räntor (enl. tabell 4)	903 200 .-	903 200 .-	903 200 .-
Amorteringar (enl. tabell 4)	0 .-	0 .-	0 .-
Löpande utgifter (enl. tabell 1)	791 390 .-	807 218 .-	823 362 .-
Avsättning till fonder (enl. tabell 1)	72 912 .-	74 370 .-	75 858 .-
Summa utgifter:	1 767 502 .-	1 784 788 .-	1 802 420 .-

04 Feb 03 09:48

TABELL 3

BRF Gjuteriet 8 i Stockholm

Lnr	Plan	Beskrivning	Typ	Brf yta m²	Ej brf yta m²	Andel %	Insats	Ars- avgift	Hyror
BOSTÄDER									
001	Bv	2 Rok	BOSTAD	76,0	0,0	3,0550	981 999	0	43 637
002	Bv	1 Rok	BOSTAD	42,0	0,0	1,9169	616 144	0	27 380
003	Bv	1 Rok	BOSTAD	37,0	0,0	1,8047	580 098	0	25 778
004	Bv	2 Rok	BOSTAD	67,0	0,0	2,8447	914 418	0	40 633
005	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	76,0	0,0	3,3775	1 085 663	0	48 243
006	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	75,0	0,0	3,2181	1 034 459	0	45 966
007	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	44,0	0,0	2,1029	675 961	0	30 037
008	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	42,0	0,0	2,0392	655 480	0	29 127
009	1 Tr	3 Rok	BOSTAD	85,0	0,0	3,6642	1 177 829	0	52 338
010	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	0,0	76,0			0	73 368
011	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	75,0	0,0	3,2825	1 055 126	0	46 886
012	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	45,0	0,0	2,1562	693 078	0	30 799
013	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	42,0	0,0	2,0800	668 604	0	29 710
014	2 Tr	3 Rok	BOSTAD	85,0	0,0	3,7375	1 201 379	0	53 385
015	3 Tr	3 Rok	BOSTAD	76,0	0,0	3,4450	1 107 364	0	49 207
016	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	75,0	0,0	3,3147	1 065 477	0	47 346
017	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	44,0	0,0	2,1450	689 492	0	30 639
018	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	42,0	0,0	2,1004	675 148	0	30 001
019	3 Tr	3 Rok	BOSTAD	85,0	0,0	3,7741	1 213 172	0	53 908
020	4 Tr	3 Rok	BOSTAD	93,0	0,0	4,0367	1 297 575	0	57 659
021	4 Tr	2 Rok	BOSTAD	75,0	0,0	3,3147	1 065 477	0	47 346
022	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	44,0	0,0	2,1660	696 258	0	30 939
023	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	42,0	0,0	2,1004	675 148	0	30 001
024	4 Tr	3 Rok	BOSTAD	85,0	0,0	3,7741	1 213 172	0	53 908
025	5 Tr	1 Rok	BOSTAD	40,0	0,0	2,0545	660 397	0	29 346
026	5 Tr	2 Rok	BOSTAD	71,0	0,0	3,2761	1 053 092	0	46 795
027	5 Tr	1 Rok	BOSTAD	39,0	0,0	2,0602	662 245	0	29 427
028	5 Tr	1 Rok	BOSTAD	37,0	0,0	1,9927	640 544	0	28 463
029	5 Tr	3 Rok	BOSTAD	78,0	0,0	3,6476	1 172 505	0	52 101
030	Bv	1 Rok	BOSTAD	0,0	30,0			0	39 408
031	Bv	2,5 Rok	BOSTAD	0,0	68,0			0	67 176
032	Bv	1 Rok	BOSTAD	32,0	0,0	1,6174	519 874	0	23 102
033	1 Tr	2 Rok	BOSTAD	53,0	0,0	2,5172	809 127	0	35 955
034	1 Tr	1 Rok	BOSTAD	36,0	0,0	1,8480	594 036	0	26 396
035	2 Tr	2 Rok	BOSTAD	53,0	0,0	2,5423	817 224	0	36 313
036	2 Tr	1 Rok	BOSTAD	36,0	0,0	1,8665	599 988	0	26 661
037	3 Tr	2 Rok	BOSTAD	53,0	0,0	2,5675	825 283	0	36 673
038	3 Tr	1 Rok	BOSTAD	36,0	0,0	1,8850	605 903	0	26 925
039	4 Tr	2 Rok	BOSTAD	53,0	0,0	2,5927	833 379	0	37 033
040	4 Tr	1 Rok	BOSTAD	0,0	36,0			0	44 076
041	5 Tr	1 Rok	BOSTAD	0,0	41,0			0	45 768
042	6 Tr	3 Rok	BOSTAD	92,0	0,0	4,0816	1 311 993	0	58 300
043	6 Tr	2 Rok	BOSTAD	0,0	69,0			0	65 844
				2161,0	320,0	100,000	32 144 111	0	1 428 363
									335 640

TABELL 4.1

BRF Gjuteriet 8 i Stockholm**FINANSIERINGSPLAN 2002****FINANSIERING**

Långivare	Belopp	Ränta (%)	Ränta(kr)	Amort.(kr)	Löptid
Ny bank 1	6 500 000	5,76	374 400	0	5 år
Ny bank 2	6 500 000	4,98	323 700	0	2 år
	4 825 889	4,25	205 100		rörligt

Totalt	17 825 889	903 200	0
---------------	-------------------	----------------	----------

Egenfinansiering

Insatser och	32 144 111
Upplåtelseavgifter	0

Totalt	32 144 111
---------------	-------------------

Summa totaler:	49 970 000
-----------------------	-------------------

KOSTNADSKALKYL AVSEENDE FÖRVÄRVET

BOTTENLÅN	0 kr
KONTANT (till säljare)	48 000 000 kr
KÖPESKILLING	48 000 000 kr
FÖRENINGSBILDNING	550 000 kr
LAGFART	720 000 kr
DISPOSITIONSFOND	700 000 kr
FÖRVÄRVSKOSTNAD	49 970 000 kr

TABELL 4.2

BRF Gjuteriet 8 i Stockholm

FINANSIERINGSPLAN 2003

Långivare	Belopp	Ränta (%)	Ränta(kr)	Amort.(kr)	Löptid
Ny bank 1	6 500 000	5,76	374 400	0	4 år
Ny bank 2	6 500 000	4,98	323 700	0	1 år
	4 825 889	4,25	205 100	0	rörligt
	0				
Totalt	17 825 889		903 200	0	

FINANSIERINGSPLAN 2004

Långivare	Belopp	Ränta (%)	Ränta(kr)	Amort.(kr)	Löptid
Ny bank 1	6 500 000	5,76	374 400	0	3 år
Ny bank 2	6 500 000	4,98	323 700	0	0 år
	4 825 889	4,25	205 100	0	rörligt
	0				
Totalt	17 825 889		903 200	0	

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
Gjuteriet 8 i Stockholm

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

- A Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i **Brf Gjuteriet 8 i Stockholm** betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenheternas andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C I övrigt hänvisas till föreningens stadgar och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning och likvidation.
- D De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.
- E Upptagna lägenhetsytor baseras på den information som styrelsen erhållit från föregående fastighetsägare.

Stockholm den 4/12 2001


Johan Larsson


Pierre Lundgren


Charlotte Scocco

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:


Olof Larsson


Carl Erik Tåhlén

04 Feb 03 09:49

INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap.2 §, bostadsrättslagen (1991:614) granskat ovanstående ekonomiska plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN Gjuteriet 8 i Stockholm med

fastigheten **Gjuteriet 8** med adress Fridhemsgatan 10, 112 40 Stockholm, Stockholms län, samt, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för en 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 vår mening är de förutsättningar för registrering som anges i 1 kap. 5 § bostadsrättslagen 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 4/12 2001


Örjan Forsgren


Hans Biverstahl

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

2001-10-23

BESKRIVNING

Besiktningen utfördes 2001-10-09

Vid detta tillfälle besågs 5 st lägenheter, källare och vind.

Besiktningen och utlåntagandet är avsett att ligga till grund för den blivande ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen Gjuteriet 8 i Stockholm (org nr 769607-2342)

Beskrivningen avser endast vid besiktningstillfället tillgängliga delar av byggnaden, och är ej av den omfattningen, att den ersätter en säljares upplysningsplikt eller en köparens undersökningsplikt enligt jordabalken.

Närvarande vid besiktningen:

Johan Larsson, Brf Gjuteriet 8 i Stockholm
Jeanette Kaderud, fastighetsskötare Celexa AB
Örjan Forsgren, Galären AB
Hans Biverståhl, Storstaden Värdering AB

OBJEKT

Gjuteriet 8

Adress

Fridhemsgatan 10

Stadsdel

Kungsholmen

Kommun

Stockholm

Ägare

Försäkringsbolaget SPP
(502014-6865)

Uppdragsgivare

Brf Gjuteriet 8 i Stockholm

Beställare

Galären AB
genom Örjan Forsgren

POSTADRESS:

Box 5099

121 16 Johanneshov

TELEFON:

08-39 88 00

TELEFAX:

08-91 50 39

ORG.NR:

556107-4963

BANKGIRO:

5378-9673

POSTGIRO:

13 91 60-6

TOMT

	Äganderätt
Areal	1.119 kvm
Gällande plan- bestämmelser	Detaljplan, fastställd 1939-12-22 (aktbeteckning 0180-2245) Detaljplan, fastställd 1983-10-21 (aktbeteckning 0180-7654A)
Vatten/avlopp	Anslutet till kommunens nät
Läge	Välbelägen inom Kungsholmen med närhet till T-bana, butiker, kommunal service m.m vid Fridhemsplan

BYGGNAD

	Hyreshus av sten i 6 våningar med inredd vind och källare
Byggnadsår	1926/27
Ombyggnadsår	1987/88
Lägenhetsyta	Bostäder 43 st 2.465 kvm
	Ytorna är uppgivna och är ej kontrollerade av oss
Fördelning	21 st 1 rum, kök, badrum/dusch 13 st 2 rum, kök, badrum/dusch 9 st 3 rum, kök, badrum/dusch
Standard	Modern
Källarutrymmen	Elcentral, lägenhetsförråd, värmecentral, soprum, hissmaskinrum. tvättstuga mm
Vind	Inredda lägenheter, hissmaskinrum
Grundläggning	Grundmurar till berg (enligt byggnadslovansökan)
Grundmurar	Betong
Stomme	Tegel
Bjälklag (våningar)	Trä
Bjälklag (källare)	Betong mellan järnbalkar

Yttertak	Målad galvplåt
Takrännor	Målad galvplåt
Stuprör	Målad galvplåt
Fönsterbleck	Målad galvplåt
Fasadbehandling gata	Puts
Fasadbehandling gård	Puts
Gårdbeläggning m.m	Gård: grus/gräs/buskar/planteringar samt finns lekplats, sittgrupp, piskplats, cykelställ med tak av trä Gata: asfalt/gräs samt finns cykelställ
Balkonger	6 st mot gata 3 st vädringsbalkonger mot gård 6 st mot gård
Fönster	3-glas/isolerglas
Trapphus	2 st med plan och stegbeläggningar av kalksten/betong, målade väggar, handledare av trä, el-portstängning, automatiskt trapplyse
Portar/dörrar	Entréportar i trä Gårdsdörrar i lättmetall Källardörrar i stål Lägenhetsdörrar i trä
Hiss	1 st för 3 personer/250 kg 1 st för 6 personer/475 kg Besiktigade i augusti 2001, nästa före 2002-11
Inv väggbehandling	Sedvanlig målningsbehandling
Inv takbehandling	” ”

Golvbeläggningar	Parkett i vardagsrum Parkett/furugolv/plastmatta i sovrum Plastmatta i kök Parkett/plastmatta i hall Betong i källare
Köksinredning	Med rostfria diskbänkar, elspisar, kyl/frysenheter, skåp- och bänkinredning med målade luckor, köksfläkt De besiktigade lägenheterna har modern standard från ombyggnaden 1987/88
Badrum golv väggar inredning standard	Plastmatta Kakel Badkar/duschplats, tvättställ, wc-stol, handduksvärmare Modern från 1987/88
Tvättstuga utr	Tvättstuga belägen i källaren och med utrustning från E-lux/Wascator och av 1988 års modell enligt nedan 2 st tvättmaskiner, (WE 65) 1 st torktumlare, (TT 210) 1 st torkskåp, (TS 120) 1 st elmangel, (KM 80) 1 st rostfri tvättlåda samt finns strykbord, klädkorg, lakansträckare mm Golv av keramiska plattor och väggar med kakel till tak Toalett finns i anslutning till tvättstugan
Uppvärmning	Uppvärmning genom varmvattenradiatorer med termostatventiler
Värmecentral	Fjärrvärmecentral i källaren med värmeväxlare från 1987, (Elge), cirkulationspumpar, (Gustavsberg), automatik - och reglerutrustning, (TA 229W & 230U), expansionskärl, (Flexcon)
Ventilation	Mekanisk frånluft
Sophantering	Sopinkast för hushållssopor till soprum med säckväxlare belägen i källaren, transportband till gatan. Behållare för returpapper finns vid gatan

Installationer Vatten och avlopp, växelström, kodlås, centralantenn

Eldstäder Finns ej

Allmänt Enligt byggnadsnämndens arkivhandlingar har ansökan om byggnadslov skett den 3 maj 1926 på ritningar upprättade av arkitekt Anton Wanby. Därefter har följande byggnadslov-ansökningar inlämnats

1946 nya barriärer på Kungsvåningens altaner

1976 fasadrenovering

1986 ombyggnad i samtliga plan, nya kök/badrum, stambyte, el-ledningar, sammanslagning av lägenheter, inredning av vind, fjärrvärme, ny hiss, tvättstuga, mm enligt ritningar av arkitekt SAR Bo Johansson

1986 ombyggnad av gårdsflygel, (tillägg till tidigare bygglov)

OVK-besiktning har enligt Gunnar Skoglund hos Stockholms byggnadsnämnd skett den 22 mars 1999 och är godkänd till den 2005-03-30 då nästa besiktning senast skall ske.

Vid samtal med Roger Betzén hos Hissjouren/Unilift AB som sköter servicen på hissarna framkom att hissen som är belägen i gårdsflygeln är ny från ombyggnaden 1987/88 och hissen i gatuhuset renoverades med ny maskin/styrssystem mm. Han bedömer att om inget oförutsett inträffar bör hissarna fungera under många år med endast normal service

Reparationer
(kort sikt)

Skrapning och målning av flagad färg på yttertakets plåt
(främst mot gården)

Mindre plåtarbeten på några balkonger och fönsterbleck mot gård

Kontroll/tätning av asfaltbeläggningen vid fasadlivet mot gatan
(spår av fukt på källarvägg mot gatan)

Målningsbehandling i 2 trapphus, källare mm
Putslagning/målning i soprum, värmecentral mm

Installation av nya maskiner i tvättstuga i erforderlig omfattning

Kontroll, vid behov installation av tryckstegringspump
(vissa lägenheter har enligt uppgift dåligt vattentryck)

Övrigt underhåll/oförutsett och ej specificerat

Kostnaderna för ovanstående har vi bedömt ej överstiga
500.000 kronor (inkl moms)

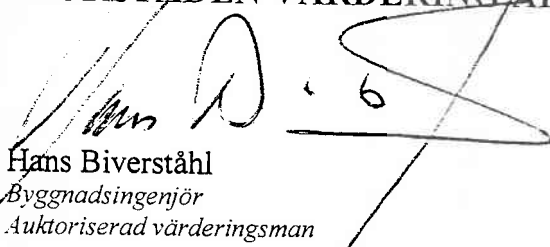
Reparationer
(längre sikt)

Då byggnaderna totalrenoverats/ombyggts under 1987/88 har vi
bedömt att några större reparations eller underhållsbehov inte bör
föreligga under många år framöver

BESIKTNINGSMANNENS OMDÖME

Planlösning	God
Standard	Modern
Bostadsläge	Mycket gott
Underhållsskick inre	Gott/normalt/renoverad
Underhållsskick yttre	Gott/normalt/renoverad

STORSTADEN VÄRDERING AB


Hans Biverstahl

Byggnadsingenjör

Auktoriserad värderingsman