

830708

EKONOMISK PLAN FÖR

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KNOPPEN 12

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastigheten
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
tabell: redovisning av andelstal, grundavgifter, årsavgifter,
årshyror etc
- F. Särskilda förhållanden
- G. Enligt bostadsrättslagens föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Knoppen 12, regnr 716417-7276, som registrerats hos länsstyrelsen i Stockholms län den 1982.05.03, har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Reparation och ombyggnad av fastigheten är påbörjad. Totalentreprenadkontrakt har tecknats med Byggnadsfirman Viktor Hanson AB. Inflyttning i lägenheterna beräknas ske under oktober 1983.

I enlighet med vad som stadgas i 3 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetens förvärv på nedan redovisad köpeskilling för fastigheten samt nedan redovisad kostnad för fastighetens ombyggnad på totalentreprenad till fast pris. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Bostadsrättsföreningen har genom transport på oförändrade villkor från Byggnadsfirman Viktor Hanson förvärvat fastigheten enl transporterat köpebrev 1982.06.25. Bostadsrättsföreningen har ansökt om övertagande av tidigare inlämnad ansökan om statliga lån från Byggnadsfirman Viktor Hanson i vilket ärende Länsbostadsnämnden i Stockholms län meddelat preliminärt beslut 1982.11.19. Bostadsrättsföreningen har inlämnat ny preliminär låneansökan. Efter bostadsrättsföreningens ansökan har kommunal rapportör tillsatts genom fastighetsnämndens beslut 1983.03.22.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Kv Knoppen nr 12 i Stockholms kommun
Adress:	Fridhemsgatan 37, 39 / Fleminggatan 91 - 93
Tomtens areal:	922 m ²
Bostädernas sammanlagda lägenhetsyta:	2.489 m ²
Lokalernas sammanlagda lägenhetsyta:	239 m ² 2728
Byggnadens utformning:	Gathus i 6 våningar samt gårdsflygel i 5 vån

Byggnadens utformning kommer vid ombyggnaden i huvudsak att bibehålla sitt ursprungliga utseende. Förändringar utförs då så erfordrats för modernisering. Byggnaden ansluts till samhällets ledningsnät för vatten, avlopp, el och tele samt fjärrvärmenät.

Gemensamma anordningar

1. Värme Byggnaden är ansluten för värmeleverans till Stockholms energiverks fjärrvärmenät med undercentral för produktion av värme och varmvatten belägen inom fastighetens källarvåning.
2. Ventilation Inom lägenheterna är anordnad mekaniskt frånluftssystem med frånluftsdon inom kök och badrum. Soprum, tvättstuga, undercentral anslutes till centralfläktar.
3. Sophantering Soprum med sopsäcksväxlare och komprimator med sopinkast från gården är anordnad. Särskild avdelning för grovsopor anordnas.
4. Hiss 3 st personhissar
5. El Elmätare är placerade inom elcentral i bottenvåningen och källaren. Centralantennuttag för radio och TV finns inom varje lägenhet. Separat elmätare för fastighetens allmänna förbrukning. Ytterdörrar mot gatan har kodlåsöppning. Tomrör för telefonsinstallation mynnar inom varje lägenhet.

Gemensamma utrymmen

- 1 st Tvättstuga belägen i gårdsflygelns bottenvåning
- 1 st Cykel- och barnvagnsrum belägen i fastighetens källare
- 1 st Huvudelcentral belägen inom fastighetens källarvåning (under gårdsflygel). Elmätarrum i källare och bottenvåning
- 1 st Soprum beläget inom gårdsflygelns bottenvåning

Gemensamma anordningar på tomtmark

Plantering och gångytor på gård

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, belägna i fastighetens vindsvåning och källarvåning

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundläggning:	Byggnaden är grundlagd med kallstensmurar på berg
Källarytterväggar:	Kallstensmurar
Bärande källarinnervägg:	- " -
Våningsyttervägg:	Tegel
Fasader:	Putsade
Bärande våningsinnervägg:	Tegel
Trappomslutande väggar:	Putsad tegelvägg/kloasonvägg

Övriga våningsinnerväggar:	Kloasonväggar samt nya av regler och gips-skivor
Bjälklag:	Träbjälklag med medeltung fyllning
Yttertrappor:	Granitsteg
Entréplan:	Kalksten
Innertrappor o trapplaner:	Kalksten
Yttertak:	Ny plastbelagd plåt
Ytterport:	Ursprungliga trädörrar

Kortfattad rumsbeskrivning

Hallar/Passager

Golv:	Plastmatta/slipat trägolv
Väggar:	Tapet
Tak:	Målad puts/gipsskiva
Övrigt:	Inredningssnickerier i vissa utrymmen

Vardagsrum

Golv:	Slipat trägolv
Väggar:	Tapet
Tak:	Målad puts
Övrigt:	Kakelugnar (proppade) finns endast i hörn-lägenhet

Sovrum

Golv:	Plastmatta
Väggar:	Tapet
Tak:	Målad puts/målad gipsskiva
Övrigt:	Inredningssnickerier i vissa rum

Badrum

Golv:	Helsvetsad plastmatta
Väggar:	Målad glasfiberväv (kakel ovan badkar)
Tak:	Målad gipsskiva
Övrigt:	Badkar, wcstol, tvättställ, badrumsskåp, tphållare, handukshållare

Kök

Golv:	Plastmatta
Väggar:	Målade
Tak:	Målad puts/målad gipsskiva
Övrigt:	Kökssnickerier enl svensk standard med rostfritt diskbänksbeslag. Bänkskivor av plastlaminat, fabriksmålade skåpstommar och luckor. Kyl/frys (i enrummare endast kyl). Elspis spiskåpa ansluten till ventilationskanal. El och vvs förberett för framtida diskmaskinsinstallation där plats finns. (Bänkskåp måste då bortmonteras). Stänkskydd bakom arbetsbänkar av kakel.

Detaljerade specifikationer över ombyggnads och reparationsarbetet framgår av entreprenadkontraktet med tillhörande gällande handlingar.

Lokaler i bv samt källarvåning repareras och målas.

Fastighetens framtida underhållsbehov:

Den påbörjade saneringen av fastigheten utföres i sådan omfattning att något nära förestående reparationsarbete av omfattning ej bedömes erforderligt.

Normalt underhållsarbete erfordras dock.

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	2.700.000
--	-----------

Aterstående ombyggnadskostnader inkl räntor, moms, administration, stämpelskatt och övriga kostnader intill inflyttningsdagen	19.250.000
---	------------

Kronor	<u>21.950.000</u>
--------	-------------------

fastigheten är brandörsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor och brandförsäkringsvärdet är beräknat till fullvärde.

Taxeringsvärdet har fastställts år 1981 till 1.550.000:- kronor, varav markvärdet 1.220.000:- kronor. Taxeringsvärdet efter ombyggnad har ännu ej fastställts men beräknas slutligt till 5.000.000:- kronor.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som beräknas kunna upptagas för fastighetens finansiering samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Låneunderlag bostäder kommer enligt förhandsbesked från Länsbostadsnämnden att uppgå till 16400.000 samt lokaler till 1000 000..

Fastighetens pantvärde har preliminärt beräknats till 17.759.000 i juli -83.

Beräkningen av låneunderlag bostäder innefattar en av Länsstyrelsen (juli -83) godkänd höjning med ca 1.600.000 kr på grund av att fastigheten klassats som kulturhistoriskt värdefull.

	Ränta/år	Amortering / år
Statl lån bost 29 % = 4.756.000	$\times R = 13 \% = 618.280$	$Am = 1 \%^{xx} = 47.560$
Bottenlån bost 70 % = 11.480.000	$\times R = 12,95\% = 1.486.660$	$Am = 0,4\% = 45.920$
Summa lån	16.236.000	
Grundavgifter	5.714.000	
Prod. kostnad	21.950.000	
Ränta	2.104.940	
Räntesubvention år 1	1.617.860	
Räntekostnad år 1	487.080	
Amortering		93.480
Kapitalkostnad år 1	= 580.560	= 581.000

x) Genomsnittsamortering de fem första åren

xx) Beträffande bostäder gäller, att staten garanterar att summa räntekostnader för bottenlånet och det statliga bostadslånet hålls på en viss nivå, oberoende av hur hög marknadsräntan är. Denna av staten garanterade kostnadsnivån kallas baskostnad. Om kostnaderna för ränta på bottenlånet plus ränta och amortering på bostadslånet blir högre än baskostnaden betalar staten mellanskillnaden som räntebidrag. Fr o m det andra året av lånetiden, räknat från dagen för utbetalningen av bostadslånet, skall den garanterade räntan enligt nu gällande regler för flerfamiljshus höjas varje år med 0,25 procentenheter.

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar.

Medlemmarnas lägenhetsunderhåll 0,3 % å byggkostn	52.000	
Föreningens fastighetsunderhåll 0,3 % å byggkostn	52.000	104.000

Driftskostnader

Löpande underhåll och hyresförluster	32.000
Fastighetsskötsel (renhållning, trapp- och källarstädning, utestädning (inkl snöröjning)	40.000
Sophämtning	11.000
Uppvärmning (inkl sotning)	145.000
Vattenförbrukning	19.000
Elförbrukning	15.000
Administration: Förv o försäkringskostn inkl styrelse-arvode	40.000
Skatt	23.000

Summa beräknade årliga kostnader

KRONOR 1.010.000
=====

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas - förutom av hyresintäkter för uthyrda lägenheter - av årsavgifter som fördelas efter bostadsrätternas grundavgifter. Grundavgifterna avser att motsvara lägenheternas relativa bruksvärde. Vid beräkningen härav har, förutom yttinnehållet, hänsyn även tagits till variation i standard och utrustning, belägenhet i våningsplan etc.

Årsavgifter	800.000
Lokalhyror (inkl värme) se spec nedan	198.000
Ränteintäkter på föreningens innestående medel	<u>12.000</u>
Summa beräknade årliga intäkter	1.010.000

Lokal 1	40 m ²	x	830:- / m ²	=	33.200
2	40 m ²	x	830:- / m ²	=	33.200
3	77 m ²	x	830:- / m ²	=	63.910
4	59 m ²	x	830:- / m ²	=	48.970
5	23 m ²	x	830:- / m ²	=	19.090
	239 m ²				<u>198.370</u>

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom grundavgifter, hyror, årsavgifter, avsättningar till medlemmarnas lägenhetsunderhåll etc.

LGH.NR

RUM+K YTA M2

ANDELSTAL GRUNDAVGIFT

ARSAVGIFT INRE FOND

x

KR

KR

TR.C

BV

FL 37 1

1R+K

40.00 KOK 1.63 BUSCH 92346

13013 1085 846

1

2

2R+K

58.00 KOK 2.27 BAD 129637

18150 1512 1180 1513

1

3

1R+K

40.00 1.64 93831

13137 1095 854

2

4

2R+K

59.00 2.33 133178

18646 1554 1212

2

5

1R+K

41.00 1.70 97084

13592 1133 884

3

6

2R+K

59.00 2.35 134484

18829 1589 1224

3

7

1R+K

41.00 1.71 97991

13719 1143 892

4

8

2R+K

59.00 2.38 135789

19011 1584 1236

4

9

1R+K

41.00 1.73 98899

13847 1154 900

5

10

2R+K

61.00 KOK 2.53 144442

20223 1685 1314

TR.B

BV

FL 39

3R+K

90.00 KOK 3.49 199170

27885 2323 1813 2324

1

12

3R+K

95.00 3.90 222849

31200 2599 2028 2600

1

13

2R+K

60.00 2.35 134108

18776 1564 1220 1565

2

14

3R+K

95.00 3.90 222849

31200 2599 2028 2600

2

15

2R+K

61.00 2.41 137693

19278 1606 1253

3

16

3R+K

95.00 3.90 222849

31200 2599 2028 2600

3

17

2R+K

61.00 2.43 139043

19467 1622 1265

4

18

3R+K

95.00 3.90 222849

31200 2599 2028 2600

4

19

2R+K

61.00 2.46 140392

19656 1637 1278 1638

5

20

3R+K

104.00 4.27 243961

34156 2845 2220 2846

5

21

2R+K

54.00 2.20 125477

17568 1464 1142

TR.A

FL 91

22

3R+K

83.00 3.25 185515

25973 2164 1688

1

23

2R+K

55.00 2.15 122932

17211 1434 1119

1

24

2R+K

63.00 2.46 140813

19715 1643 1281

2

25

3R+K

83.00 3.28 187352

26231 2185 1705 2186

2

26

2R+K

55.00 2.17 124149

17382 1448 1130 1449

2

27

2R+K

63.00 2.50 142207

19912 1659 1294

3

28

3R+K

83.00 3.31 189189

26488 2206 1722 2207

3

29

2R+K

55.00 2.19 125366

17552 1462 1141 1463

3

30

2R+K

63.00 2.51 143601

20105 1675 1307

4

31

3R+K

83.00 3.34 191026

26745 2228 1738 2229

4

32

2R+K

55.00 2.22 126583

17723 1476 1152 1477

4

33

2R+K

63.00 2.54 144935

20300 1691 1320 1692

5

34

2R+K

75.00 3.05 174273

24400 2032 1586 2033

5

35

2R+K

56.00 KOK 2.28 130124

18218 1578 1184

TR.D

FL 93

36

2R+K

46.00 KOK 1.78 BUSCH 101798

14252 1187 926 1188

2

37

2R+K

46.00 1.83 104852

14680 1223 954

3

38

2R+K

46.00 1.83 104852

14680 1223 954

4

39

2R+K

46.00 1.83 104852

14680 1223 954

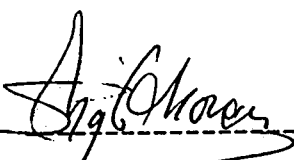
2489.00 100.00 5714000.00 800000.00 52000.00

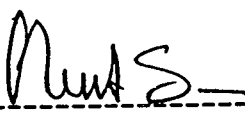
F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

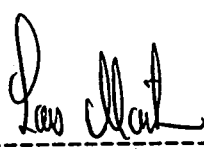
1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga grundavgift och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen annorlunda beslutar. Upplåtelseavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke - vare sig regelbundna eller av särskild beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget, som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 1983.07.08

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KNOPPEN 12


Stig Mörén


/ Kurt Stener


/ Lars Mårtensson

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 8 juli 1983 för Bostadsrättsföreningen Knoppen 12, får härmed avge följande intyg.

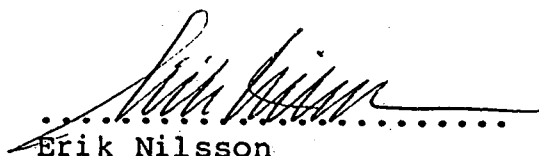
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Vi har noterat att preliminärt beslut om bostadslån föreligger för Byggnadsfirman Viktor Hanson AB och att föreningen har ansökt om övertagande och omprövning av lånebeslutet. De faktiska uppgifter som lämnats 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.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen, enligt vår uppfattning, vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm den 13 juli 1983



Karl-Evert Gustavson
Byggnadsingenjör
Köpmansvägen 12
141 43 HUDDINGE



Erik Nilsson
Byggnadsingenjör
Virebergsvägen 15
171 40 SOLNA