

2009-11-06



851 81 Sundsvall
Tfn: 060-18 40 00 · Fax: 060-12 98 40
bolagsverket@bolagsverket.se · www.bolagsverket.se

Bevis
Ekonomisk plan

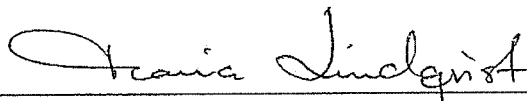
865 P



Härmed intygas att bifogad ekonomisk plan är registrerad hos Bolagsverket.

Sundsvall

2009-11-19

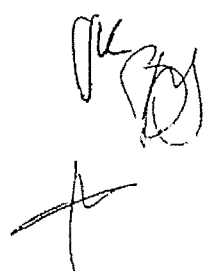


Maria Lindqvist

EKONOMISK PLAN

För Bostadsrättsföreningen Jungfrun 10

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Fondavsättningar
 - c) Fastighetsskatt
 - d) Driftkostnader
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas;
lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser,
årsavgifter och hyror.
10. Specificering av renoveringsbehov
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av
föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas
ekonomiska förpliktelser.
12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen
13. Underhållsbehov/besiktningsutlåtande, bilaga 1

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Jungfrun 10, Stockholm, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 2000-03-31 med organisationsnummer 769605-5677, 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 som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Tillträde av lägenheterna har skett. Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske i december 2000.

VR 107
A

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Jungfrun 10
Adress	Jungfrugatan 11 114 44 Stockholm
Stadsdel	Östermalm
Kommun	Stockholm
Tomt	833 kvm
Dispositions rätt	Äganderätt
<u>Byggnad</u>	
Byggår	1938
Ombyggnadsår	1988 : Fasadrenovering
Byggnadstyp	Flerbostadshus.
Bruksarea (bostäder)	2 361 kvm
Bruksarea (lokaler)	404 kvm
Uthyrningsbar area	Bostadsrätt 1 913 kvm Hyresrätt 448 kvm Lokaler 404 kvm Garageplatser 11 st Summa 2 765 kvm
Undergrund	Berg.
Grundläggning	Grundmurar till berg.
Grundmur/källarmur	Granit och betong.
Stomme	Tegel.
Bjälklag	Troligen betongbjälklag, koksaska och korsarmerad betong.
Fasader	Puts.
Balkonger	Betong. Räcken av aluminium.
Yttertak	Plåt.
Fönster	Kopplade 2-glasfönster med bågar av trä.

JK BY

Trapphus	Trappsteg och vilplan med marmor. Väggar är målade.
Entré	Portar av trä respektive aluminium. Kodlås.
Hiss	En hiss i vardera port. Tre personer. Godkända t o m 0110.
Uppvärmning	Vattenburen värme.
Pannrum	Fjärrvärme. Två värmeväxlare tillverkade 1973. Expansionskärl tillverkat 1982.
Ventilation	Självdreg i lägenheter Mekanisk frånluft i garage. OVK-besiktning för lokal(garage) om 300 kvm utförd 1996-12-03 och godkänd t o m 2001-12-31. I port fanns inget anslag om OVK för lägenheter.
Vatten och avlopp.	Stammarna är i huvudsak från byggnadsåret.
Elinstallation.	Verkar utbytt i besiktigade lägenheter. Undercentral är från byggnadsåret och stigar är troligen från byggnadsåret.
Källare	Innehåller undercentral för fjärrvärme och el, cykelrum, tvättstuga, mangelrum, torkrum och garage.
Bottenplan Linnégatan	Innehåller butiker.
Plan 1-5 Linnégatan	Innehåller bostäder
Plan bv-3 Jungfrug.	Innehåller bostäder.
Vind	Innehåller vindsförråd samt piskbalkonger.
Soppantering	Sopställ på gård.
Tvättstuga	Modern tvättstuga placerad i källaren.. Två tvättmaskiner. En äldre tvättmaskin för mattvätt. En torktumlare Electrolux Wascator WE 65. En centrifug fabrikat Osby. En tvättbänk.
Torkrum	Kondenstork Osby, troligen installerad 1994.
Mangelrum	En kallmangel.
Installationer	Fastigheten är ansluten till kommunens nät för el, vatten och avlopp.
Servitut	Tunnelbana mm.

Bostadslägenheter

Följande lägenheter besiktigades:

<u>Adress</u>	<u>Våningsplan</u>	<u>Namn</u>
Linnégatan 31	5	Rydé
"	4	Junhem
"	3	Furén
"	3	Forsberg
"	2	Wretblad-Rydé
Jungfrugatan 11	2	Sandin
"	2	Carlsson
"	2	Walldén

Sammanfattningsvis kan följande sammanställning över ytskikt m.m. göras:

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Hall	Marmor	Målat	Målat	
Vardagsrum	Parkett	Tapet	Målat	
Sovrum	Parkett	Tapet	Målat	
Kök	Linoleum	Målade	Målat	Målade snickerier. Gasspis. Kyl/frys. Diskmaskin förekommer.
Badrum	Sintrade plattor	Kakel	Målat	Badkar, tvättställ, Toalettstol. Äldre inredning.

OK BJ
A

3. Försäkring

Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad. Föreningen avser att bibehålla fastigheten försäkrad till fullvärde hos Svenska Brand. "Styrelseansvarsförsäkring" s k BRABO tecknas hos Svenska Brand AB.

4. Taxeringsvärde 2000

Totalt	26 002 000
Bostäder	19 600 000
Lokaler	6 402 000

5. Anskaffningskostnad

Köpeskilling	52 500 000
Lagfart	780 000
Pantbrevskostnad	487 200
Föreningsbildning	200 000
Teknisk besiktning	15 000
Dispositionsfond	9 000 000

SUMMA 62 982 200

6. Finansieringsplan

<u>Kreditgivare</u>	<u>Kreditbelopp</u>	<u>Ränta kr/år</u>	<u>Amort kr/år</u>	<u>Ränta %</u>
Lån 1 (rörlig ränta)	11 500 000	494 500	100 000	4,30%
Lån 2 (2 års ränta)	7 241 100	394 640	0	5,45%
Lån 3 (5 års ränta)	7 241 100	435 914	0	6,02%
Summa räntor		1 325 054		
Summa lån	25 982 200			
Insatser	37 000 000			
TOTALT	62 982 200			

OK
[Signature]

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

	år 2001	år 2002	år 2003
Låneräntor	1 325 054	1 303 554	1 303 554
Amorteringar *)	600 000	100 000	100 000
Fastighetsskatt, bostad	163 268	166 533	169 864
Fastighetsskatt, lokal	72 343	73 790	75 266
Fondavsättning för yttre underhåll, enligt § 36 i stadgarna, 0,3% av fastighetens taxeringsvär	78 006	79 566	81 157
Driftskostnad för total uthyrningsbar yta, 2 765 kvm (driftskostnad 240 kr/kvm)	663 600	676 872	690 409
SUMMA driftskostnader	663 600	676 872	690 409
Totala kostnader	2 902 271	2 400 315	2 420 251

*) Extra amortering år 2001 (se även extra upplåtelseavgift)
Inget räntebidrag utgår. Renoveringsbehov specificeras i punkt 10.

8. Beräkning av föreningens årliga intäkter

Hyror lokaler	526 525	537 056	547 797
Fastighetsskatt lokaler	72 343	73 790	75 266
Hyror garage	235 800	240 516	245 326
Hyror bostad *)	530 016	540 616	551 429
Årsavgifter	1 037 587	1 008 337	1 000 434
Extra upplåtelseavgift	500 000	0	0
SUMMA	2 902 271	2 400 315	2 420 251

*) Avser hyran efter ombyggnad. Initiala hyresförluster beräknas kunna finansieras genom att lånen för ombyggnaden inte tas upp omgående.

OK BJ
A

9. Tabell/lägenhetsförteckning

Brf Jungfrun 10

Andelstalen fördelade efter insatsen dividerat med totala insatsema, 37 000 000, med skillnader efter vilket våningsplan man bor på. Någon skillnad mellan uppgångarna har ej gjorts då båda räknas som gathus.

Namn	Lgh nr	Yta Brf	Yta Hr	Antal rum	Plan	Andels- tal mån.avgift	Insats	Kvm- pris	Års- avgift brf	Års- hyra hr	Må- nads- avgift	Netto- ränta/ månad vid 100% kostnad belåning	Total netto- månads kostnad
%													
Jungfrug. 11													
Thunved, C	759-110201	32		1 rok	bv	1,610%	595 775	18 618	16 707		1 392	1 616	3 008
Wahlström, E	759-110202	43		2 rok	bv	2,164%	800 573	18 618	22 450		1 871	2 172	4 042
Lindholm, E	759-110203	52		2 rok	bv	2,617%	968 135	18 618	27 149		2 262	2 626	4 889
MacLaury, M	759-110211	27		1 rok	1	1,388%	513 536	19 020	14 401		1 200	1 393	2 593
Pettersson, T	759-110212	46		1 rok	1	2,365%	874 913	19 020	24 535		2 045	2 373	4 418
Erlandsson, O	759-110213	36		1 rok	1	1,851%	684 714	19 020	19 201		1 600	1 857	3 457
Belvén, A	759-110214	69		3 rok	1	3,547%	1 312 369	19 020	36 803		3 067	3 560	6 627
Carlsson, R	759-110221	27		1 rok	2	1,402%	518 776	19 214	14 548		1 212	1 407	2 620
Sandin, W	759-110222	46		1 rok	2	2,389%	883 840	19 214	24 785		2 065	2 397	4 463
Wahlström, J	759-110223	36		1 rok	2	1,869%	691 701	19 214	19 397		1 616	1 876	3 493
Wahlström, R	759-110224	69		3 rok	2								
Härle, H	759-110231	27		1 rok	3	1,416%	524 016	19 408	14 695		1 225	1 421	2 646
Sundholm, C	759-110232	46		1 rok	3	2,413%	892 768	19 408	25 036		2 086	2 422	4 508
OUTHYRD	759-110233	36		1 rok	3								
Sandberg, H	759-110234	69		3 rok	3	3,619%	1 339 152	19 408	37 554		3 129	3 632	6 762
Ägatan 31													
Amell, B	759-310111	101		4 rok	1	5,192%	1 921 004	19 020	53 871		4 489	5 211	9 700
Darusiz, P	759-310112	37		1 rok	1						1 156	1 341	2 497
Isaksson, T	759-310113	26		1 rok	1	1,337%	494 516	19 020	13 868				
Alexius, E *)	759-310114	37		1 rok	1								
Sjöblom, M	759-310115	103		4 rok	1								
Kihlborn, B	759-310116	28		1 rok	1	1,439%	532 556	19 020	14 934		1 245	1 445	2 689
Ridderström, S	759-310121	101		4 rok	2	5,245%	1 940 606	19 214	54 420		4 535	5 264	9 799
Borgman, L	759-310122	37		1 rok	2	1,921%	710 915	19 214	19 936		1 661	1 928	3 590
Haraldsson, K	759-310123	26		1 rok	2	1,350%	499 562	19 214	14 009		1 167	1 355	2 522
Söderfönd, H	759-310124	37		1 rok	2	1,921%	710 915	19 214	19 936		1 661	1 928	3 590
Ströyer, S	759-310125	103		4 rok	2	5,349%	1 979 034	19 214	55 498		4 625	5 368	9 993
Vrethblad, G	759-310126	28		1 rok	2	1,454%	537 990	19 214	15 087		1 257	1 459	2 717
Agren, M	759-310131	101		4 rok	3	5,298%	1 960 208	19 408	54 970		4 581	5 317	9 898
Forsberg, C	759-310132	37		1 rok	3	1,941%	718 096	19 408	20 137		1 678	1 948	3 626
Sjöström, G	759-310133	26		1 rok	3	1,364%	504 608	19 408	14 151		1 179	1 369	2 548
Furén, K	759-310134	37		1 rok	3	1,941%	718 096	19 408	20 137		1 678	1 948	3 626
PLM AB	759-310135	103		3 rok	3								
Imfalk, P-O	759-310136	28		1 rok	3	1,469%	543 424	19 408	15 239		1 270	1 474	2 744
Junhem, U	759-310141	101		3 rok	4	5,351%	1 979 810	19 602	55 520		4 627	5 370	9 997
Kolberg, T	759-310142	37		1 rok	4	1,960%	725 277	19 602	20 339		1 695	1 987	3 682
Hällersfors, B	759-310143	26		1 rok	4	1,377%	509 654	19 602	14 292		1 191	1 382	2 573
Hedberg, K *)	759-310144	37		1 rok	4								
Isaksson, C	759-310145	151		6 rok	4	8,000%	2 959 914	19 602	83 005		6 917	8 029	14 946
Isaksson, G	759-310151	101		4 rok	5	5,404%	1 999 412	19 796	58 069		4 672	5 423	10 096
Gewert-Pettersson	759-310152	37		1 rok	5	1,980%	732 458	19 796	20 540		1 712	1 987	3 698
Wernesko, A *)	759-310153	26		1 rok	5								
Nymark, W	759-310154	37		1 rok	5	1,980%	732 458	19 796	20 540		1 712	1 987	3 698
Rydé, K	759-310155	151		6 rok	5	8,079%	2 989 220	19 796	83 826		6 986	8 108	15 094
TOTALT Brf		1913 448				1,00	37 000 000		1 037 587	530 016	86 466		
TOTALT Hr													
Ö-Malms Komm.	759-F31000	120			Bv	Butik				192 000			
Grosta Ab	759-F310004	24			Bv	Butik				46 000			
Lätta 498 Ab	759-F310002	164			Bv	Butik				204 000			
Atallah Zaki	759-F110001	27			Bv	Butik				32 000			
Görel Almqvist	759-F110002	15			Kv	Kontor				16 525			
L Bergström Design	759-F110002	50			Kv	Lager				36 000			
TOTALT Lokaler		350								490 525			
Totalt Lager		50								36 000			
Totalt Garage										235 800			
TOTALT Hyror										1 292 341			

Räntan beräknas med rörlig ränta i Nordbanken, med rabatt och med amorteringsfrihet. Räntesats: 4,65% (aktuellt ränteläge).

*) Dessa hyreskontrakt är enligt uppgift uppsagda för avflyttning.

10. Specifiering av renoveringsbehov

(Se vidare i bifogat besiktningsprotokoll)

Den utförda besiktningen har aktualiserat ett antal punkter som här nedan närmare har bearbetats.

Fortsatt teknisk utredning

Blivande hyres- lägenheter	Före förvärv bör samtliga blivande hyreslägenheter besiktigas i detalj eftersom ansvar för inre underhåll kommer att åvila föreningen.
Stammar	Offert bör tas in för omedelbart utbyte.
El	Behörig elektriker bör kontrollera samtliga lägenheter och föreslå eventuellt erforderliga åtgärder.
Fönster	Offert bör tas in för målning och kittning omedelbart.

Framtida åtgärder

	<u>Antal</u>	<u>Pris/st</u>	<u>Beräknad kostnad</u>
<u>Omedelbart</u>			
Stambyte kök, enbart diskbänken berörs	43	60 000	2 580 000
Stambyte badrum, normal inredning	43	120 000	5 160 000
Målning fönster	c:a 150	3 000	450 000
Reserv, fjärrvärme mm			810 000
SUMMA KRONOR			9 000 000

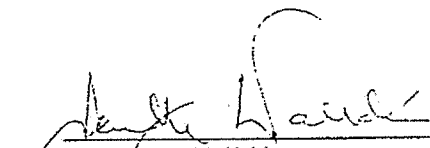
Bedömda kostnader inklusive nu utgående mervärdesskatt.

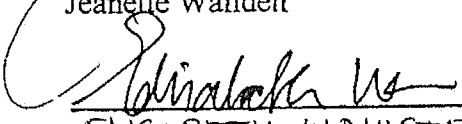
OK
[Signature]

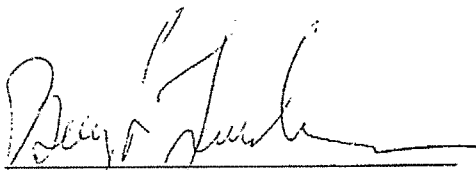
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av förenings verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

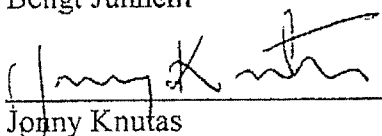
- A. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till bostadsrätternas insatser kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm den 2/11 - 2000

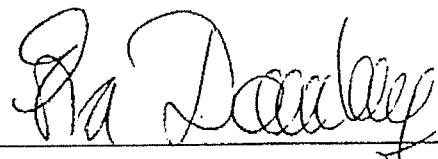

Jeanette Walldén


ELISABETH WAHLSTRÖM


Bengt Junhem

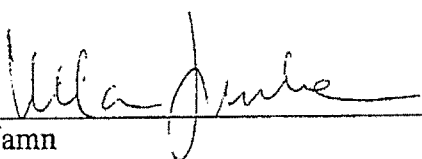

Jonny Knutas

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:


Namn

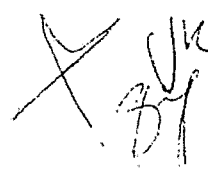
EVA DAMBERGER
Namnförtydligande

Tel.nr: 08-302190


Namn

Ulla Junhem
Namnförtydligande

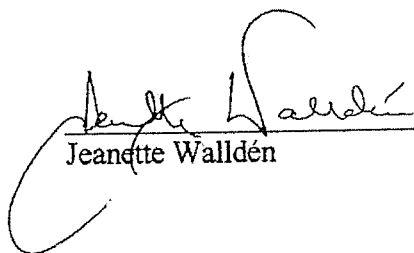
Tel.nr: 08-663 8245

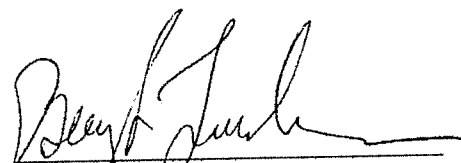


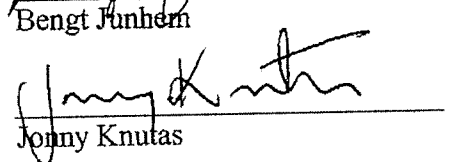
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.

- A. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insatser. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till bostadsrätternas insatser kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar.

Stockholm den 2/11 - 2000

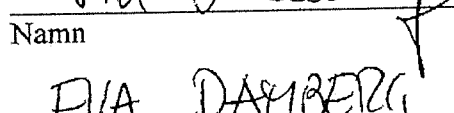

Jeanette Walldén

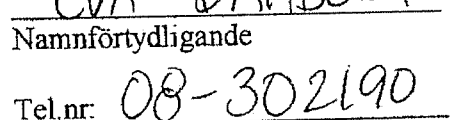

Bengt Junhem


Jonny Knutas

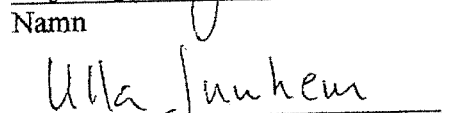
Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:

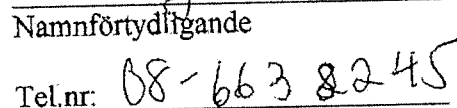

Namn

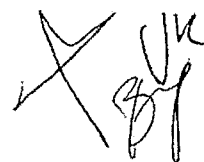

Namnförtydligande

Tel.nr: 


Namn


Namnförtydligande

Tel.nr: 



12. Intyg enl 3 kap 2§ bostadsrättslagen

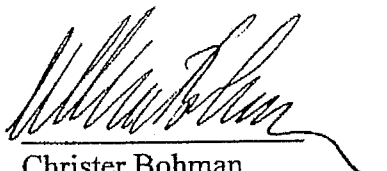
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för *Bostadsrättsföreningen Jungfrun 10*, org nr 769605-5677, i Stockholms kommun får härmed avge följande intyg.

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 uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

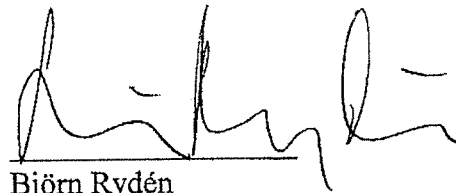
Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 2000-11-06



Christer Bohman
Civ ing



Björn Rydén
Jur kand

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