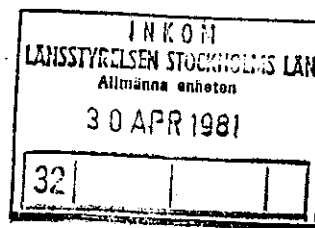


Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
VERKSTADSKLUBBEN 12



Denna ekonomiska plan har upprättats
med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- 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 bostadsrättslagen föreskrivet
intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 12, som registrerats hos länsstyrelsen i Stockholms län 1981-03-16, har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen har genom köp förvärvat fastigheten Verkstadsklubben 12 i Stockholms kommun av AB Maskin-Byggen. På fastigheten befintlig byggnad, som uppfördes 1938, innehåller 37 bostadslägenheter och 2 lokaler samt förrådsutrymmen. Bostadslägenheterna är för närvarande upplåtna med hyresrätt. Samtliga hyresgäster i bostadslägenheterna kommer att av AB Maskin-Byggen erbjudas förvärva bostadsrätten till sin lägenhet. De boende har i samverkan förhandlat fram de förvärvsvillkor som redovisas under avsnitt C nedan.

Fastighetsförvärvet förutsätter att Stockholms kommun avstår från sin förköpsrätt och att hyresnämnden medger föreningen förvärvstillstånd. Framställningar om beslut i berörda avseenden skall omgående inges.

BR Fastighetsgaranti AB har ställt garanti till säkerhet för att AB Maskin-Byggens åtaganden i de skriftliga avtalen om överlåtelse av bostadsrätter fullgörs och att ändringen av upplåtelseform från hyresrätt till bostadsrätt genomförs enligt av Fastighetsgaranti godkända rutiner.

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 anskaffningskostnaden på avtalad köpeskillning med tillägg för med förvärvet sammanhängande kostnader och viss avsättning för framtida reparationer. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader m m är baserad på kända eller bedömda förhållanden vid tiden för planens upprättande.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	Verkstadsklubben 12, Stockholm
Adress:	Rindögatan 30, 115 35 Stockholm
Tomtens areal:	499,5 m ²
Bostädernas sammanlagda lägenhetsyta:	1.089 m ²
Lokalernas sammanlagda lägenhetsyta:	62 m ²
Byggnadens utformning:	gathus i 6 våningar mot gata och 7 våningar mot gård

Byggnaden är ansluten till samhällets ledningsnät för vatten, avlopp och el.

Gemensamma anordningar

Byggnaden är ansluten för värmeleveranser till kommunens värmeverk.

Ventilation, mekanisk

Sopnedkast

Hiss, 3 personer, AEG

Elmätare är placerade i respektive lägenhet

Elportstängning

Vattenmätare i källaren

Gemensamma utrymmen

1 tvättstuga belägen i källaren

1 cykelrum

1 tork- och mangelrum

1 piskbalkong

1 elcentral

1 undercentral

Bostädernas biutrymmen

Lägenhetsförråd, ett per lägenhet, belägna på vinden

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grundmurar:	betong
Våningsyttervägg: (bärande och värmeisolerande funktioner)	tegel
Fasader, socklar mot gata:	granit
, socklar mot gård:	konststenputs
, väggar:	färgad ädelputs
Bärande våningsinnervägg:	tegel
Trappomslutande väggar:	tegel, målade i trapphus
Övriga våningsinnerväggar:	slaggplattor
Bjälklag:	betong

Innertrappor och trapplaner:	marmor
Balkonger:	betong med räcken av plåt på smide
Yttertak:	taktegel
Takrännor, stuprör, fönsterbleck m m:	2 stuprör koppar, i övrigt målad galvaniserad plåt

Kortfattad rumsbeskrivning

<u>Rum</u>	<u>Golv</u>	<u>Väggar</u>	<u>Tak</u>	<u>Övrigt</u>
Tambur, kapprum	linoleum	tapet	målat	
Hall	ekparkett	tapet	målat	
Rum	ekparkett	tapet	målat	
Badrum	sintrade plattor	kakel/ målade	målat	
Kök/kokvrå	vinyl-plattor/ linoleum	målade	målat	skåpinredning, rostfri diskbänk, kylskåp, 3-låg gasspis

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskillning för föreningens fastighet, inklusive administration, besiktning och garanti från Fastighetsgaranti	2.163.000
Lagfarts- och inteckningskostnader	37.000
Eftersatt underhåll	100.000

Slutlig anskaffningskostnad Summa kronor ===== 2.300.000

Fastigheten är brandförsäkrad hos Trygg-Hansa och brandförsäkringsvärdet är beräknat till fullvärde.

Taxeringsvärde har fastställts år 1975 till 750.000 kr.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnad

Lån per 1981-04-01 som belastar fastigheten och som beräknas kunna övertagas av föreningen samt beräkning av årliga räntekostnader och amorteringar.

Lån och krediter	Belopp kkr	Låne- tid år	Ränta %	Ränte- kostn kkr	Amorte- ring kkr	Kapital- kostnad kkr
Änke- och Pupillkassan	500	1988	14	70	-	70
Summa lån	500			Summa kapital-		

~~Lån~~ och krediter Belopp
kk

trpt 70.000

Grundavgifter 1.800

Summa lån och
insats=====2.300

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Föreningens fastighetsunderhåll

7.000

Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till
 det inre hålla lägenheten jämte tillhörande ut-
 rymmen i gott skick.

Driftskostnader

Löpande underhåll

4.000

Fastighetsskötsel (lön till fastighets-
 skötare, sociala kostnader inkl AFA och
 ATP, semesterersättning, sjuk- och fri-
 dagar samt förbrukningsmaterial)

12.000

Renhållning

Trapp- och källarstädning, ute-
 städning (inkl snöröjning) och
 sophämtning

12.000

Vattenförbrukning

9.000

Elförbrukning

6.000

Värme

65.000

Administration

Föreningen (arvode till styrelse
 och revisorer samt övriga före-
 ningskostnader)

3.000

Förvaltningen (arvode till för-
 valtare och vicevärd)

8.000

Försäkringar

4.000

Skatt

4.200127.200

Summa beräknade årliga kostnader

Kronor204.200

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 (varav ca 35 % utgör kostnad för uppvärmning)	184.000
- Hyror (inkl värme)	20.200
) <u>Summa beräknade årliga intäkter</u>	<u>Kronor 204.200</u>

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

Lgh nr	Vån nr	Lgh ytg m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andels- tal %	Grund- avgift Kr	Ärsavgift Inkl ovs Kr	Avsättning Kr	Ärshyra Kr
102	Bv	30	1 RKV Bwc Bkg	2,70	48.600	4.968		
103	Bv	26	1 RKV Bwc Bkg	2,55	45.900	4.692		
104	Bv	26	1 RKV Bwc Bkg	2,55	45.900	4.692		
105	Bv	30	1 RKV Bwc Bkg	2,70	48.600	4.968		
111	1	22	1 RKV Bwc	2,24	40.320	4.121		
112	1	38	1 RK Bwc Bkg	3,22	57.960	5.925		
113	1	26	1 RKV Bwc Bkg	2,55	45.900	4.692		
114	1	26	1 RKV Bwc Bkg	2,55	45.900	4.692		
114	1	38	1 RK Bwc Bkg	3,22	57.960	5.925		
116	1	22	1 RKV Bwc	2,24	40.320	4.121		
121	2	24	1 RKV Bwc Bkg	2,45	44.100	4.508		
122	2	38	1 RK Bwc Bkg	3,22	57.960	5.925		
123	2	26	1 RKV Bwc Bkg	2,55	45.900	4.692		
124	2	26	1 RKV Bwc Bkg	2,55	45.900	4.692		
125	2	38	1 RK Bwc Bkg	3,22	57.960	5.925		
126	2	24	1 RKV Bwc Bkg	2,45	44.100	4.508		
131	3	24	1 RKV Bwc Bkg	2,45	44.100	4.508		
132	3	38	1 RK Bwc Bkg	3,22	57.960	5.925		
133	3	26	1 RKV Bwc Bkg	2,55	45.900	4.692		
134	3	26	1 RKV Bwc Bkg	2,55	45.900	4.692		
135	3	38	1 RK Bwc Bkg	3,22	57.960	5.925		
136	3	24	1 RKV Bwc Bkg	2,45	44.100	4.508		
141	4	24	1 RKV Bwc Bkg	2,45	44.100	4.508		
142	4	38	1 RK Bwc Bkg	3,22	57.960	5.925		
143	4	26	1 RKV Bwc Bkg	2,55	45.900	4.692		
144	4	26	1 RKV Bwc Bkg	2,55	45.900	4.692		
145	4	38	1 RK Bwc Bkg	3,22	57.960	5.925		
146	4	24	1 RKV Bwc Bkg	2,45	44.100	4.508		

R = rum
 K = kök
 Kv = kokvrå
 Ksk = koksåp
 Bwc = badrum med wc
 B = badrum utan wc
 Bdwc = badrum med wc och särskild duschplats
 Bd = badrum utan wc men med särskild duschpl.
 Dwc = duschrum med wc
 D = duschrum utan wc
 To = separat toalett med wc
 Bkg = balkong
 A = altan
 T = terrass
 U = uthyrningsrum

Lgh nr	Vän nr	Lgh yta m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andels- tal %	Grund- avgift Kr	Årsavgift inkl avs Kr	Avsättning Kr	Årshyra Kr
151	5	24	1 RKV BWC Bkg	2,45	44.100	4.508		
152	5	38	1 RK BWC Bkg	3,22	57.960	5.925		
153	5	26	1 RKV BWC Bkg	2,55	45.900	4.692		
154	5	26	1 RKV BWC Bkg	2,55	45.900	4.692		
155	5	38	1 RK BWC Bkg	3,22	57.960	5.925		
156	5	24	1 RKV BWC Bkg	2,45	44.100	4.508		
192	Sut.	30	1 RKV BWC	2,43	43.740	4.471		
193	Sut.	26	1 RKV BWC	2,29	41.220	4.213		10.000
195	Sut.	45	1 RK BWC	3,00	54.000	5.520		10.200
		1.089		100,00	1.800.000	184.000		
001	BV	40	Lokal					
002	BV	22	Lokal					
Summa		1.151		100,00	1.800.000	184.000		20.200

R = rum
 K = kök
 Kv = kokvrå
 Ksk = kokskåp
 Bwc = badrum med wc
 B = badrum utan wc
 Bdwc = badrum med wc och särskild duschplats
 Bd = badrum utan wc men med särskild duschpl.
 Dwc = duschrum med wc
 D = duschrum utan wc
 To = separat toaletterum
 med wc
 U = uthymlingsrum
 Bkg = balkong
 A = altan
 T = terrass

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 särskilt 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 den 2 april 1981

Stig Lindvall
Stig Lindvall

Jan Ohlsson
Jan Ohlsson

Ola Månsson
Ola Månsson

Länsstyrelsen i Stockholms län har denna dag
enligt 3§ bostadsrättslagen (1971/479) godkänt
förestående ekonomiska plan för bostadsrätts-
föreningen Verkstadsklubben 12
i Stockholms kommun; betygas.

Stockholm 20/7 1981

Jan Ohlsson

May-Brith Janewall
May-Brith Janewall

olm

a

2

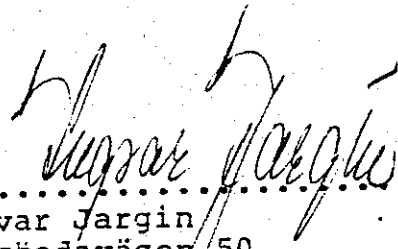
G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

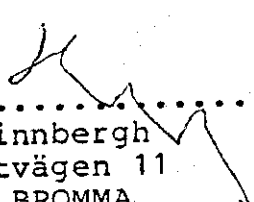
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat ekonomisk plan av den 2 april 1981 för Bostadsrättsföreningen Verkstadsklubben 12 får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet 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.

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 april 1981


.....
Ingvar Jargin
Larsbodavägen 50
123 41 FARSTA


.....
Håkan Minnbergh
Koltrastvägen 11
161 37 BROMMA