

Ekonomisk plan

för

Bostadsrättsföreningen

Bergsunds Strand 34-38

orgnr 769600-1754

upprättad den 2001-10-25

reg.: 2001-11-15

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Taxeringsvärde
4. Försäkring
5. Förvärvskostnader samt finansieringsplan
6. Beräkning av föreningens kostnader
7. Beräkning av föreningens intäkter
8. Tabell/lägenhetsförteckning
9. Särskilda förhållanden
10. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen

Bilaga: Teknisk besiktning

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Bergsunds Strand 34-38, Stockholm, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 1994-03-15 med organisationsnummer 769600-1754, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt 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 föreningens förvärv av fastigheten avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Då lägenheterna upplåts till hyresgästerna i lägenheterna har inflyttning redan skett.

Upplåtelse av bostadsrätterna beräknas ske när denna plan registrerats hos Patent- och registreringsverket och föreningen på extra föreningsstämma beslutat förvärva fastigheten för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Objekt

Fastighetsbeteckning:	Sågen 22
Adress:	Bergsunds Strand 34 -- 38, Hornsgatan 182
Stadsdel:	Södermalm, Stockholm
Förening:	Brf Bergsunds Strand 34-38
Tomt	Äganderätt
Tomtareal:	2 330 m ²
Gällande planbestämmelser:	Stadsplan fastställd 1964-01-31 (aktb 0180-6171)
Vatten/Avlopp:	Ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät
Läge:	Välbelägen inom Södermalm med närhet till allmänna kommunikationer såsom T-bana och bussar, samt närhet till butiker och kommunal service vid Hornstull.

Byggnad

Byggnadsår:	1971
Typ:	1 st hyreshus av sten i 6 våningar med undervåning/källare 1 st hyreshus av sten i 7 våningar med källare Mellan byggnaderna finns underbyggd gård med garage
Lägenhetsyta:	Bostäder 116 st ca 5 748 kvm Lokaler 9 st <u>ca 1 245 kvm</u> Totalt ca 6 993 kvm
Källare:	Tvättstuga, el- och värmecentral, garage (37 platser), uthyrda lokaler mm.
Vind:	Lägenhetsförråd
Grundläggning:	Utbredda plattor på morän/berg, delvis betongpelare/-grundmurar på berg (enl bygglovsansökan)
Grundmurar:	Betong
Stomme:	Betong
Bjälklag våningar:	Betong
Bjälklag källare:	Betong
Yttertak:	Målad galvplåt
Takrännor:	Gummiduk
Fönsterbleck:	Målad galvplåt
Fasadbehandling, gata:	Fasadtegel
Fasadbehandling, gård:	Fasadtegel
Gårdsbeläggning:	Asfaltbeläggning, blommor i byttor, sittgrupp, cykelställ, träbyggnad för returpapper m m.
Fönster:	2-glasfönster
Balkonger:	Beläggning av betong och räcken av lättmetall.
Trapphus:	3 st med plan och stegbeläggningar av marmor, målade väggar, handledare av trä, räcken av smide, trapplyse, elportstängning.

Hissar:	3 st för 6 personer/500 kg vardera 1 st rullstolstrapphiss i kv till garaget för max 225 kg
Ytterdörrar/portar:	Lägenhetsdörrar (B30) Entréportar i lättmetall Gårdsgrind i stål Källare- och vindsdörrar i stål Kontor i lättmetall
Invändig väggbehandling:	Sedvanlig målningsbehandling
Invändig takbeläggning:	Sedvanlig målningsbehandling
Golvbeläggningar:	Parkett i vardagsrum Parkett i sovrum Plastmatta/linoleum i kök Parkett i hall Betong i källare och vind Laminat/plastmatta/furugolv lokaler
Köksinredningar:	Rostfria diskbänkar, elspisar, kyl/frysenheter samt skåp- och bänkinredningar med målade luckor. De besiktigade lägenheterna har huvudsakligen skåpstandard från byggnadsåret och med, vid behov, bytta hushållsmaskiner. Kök/pentryinredningar i lokaler.
Badrum:	Golv; Plastmatta Väggar; Kakel till tak Inredning; Badkar, tvättställ, wc-stol Standard; Modern från byggnadsåret
Tvättstuga:	Modern med tvättmaskin belägen i kv med utrustning enligt nedan; 3 st tvättmaskiner, 2 st torktumlare, 1 st torkskåp, 1 st kallmangel, rostfri tvättbänk, strykbord, lakansträckare m m. Tvättstugans golv är av cementmosaik och väggarna är målade. Toalett och vibrasug för mattor finns i anslutning till tvättstugan.
Uppvärmning:	Varmvattenradiatorer med termostatventiler.
Värmecentral:	Undercentral för fjärrvärme med värmeväxlare från 1995, cirkulationspumpar, automatik och reglerutrustning samt expansionskärl som troligtvis är beläget på vinden besiktigades ej.
Ventilation:	Mekanisk frånluft i bostäder Mekanisk till- och frånluft i tvättstuga/lokaler m m
Installationer:	Vatten och avlopp, växelström, kabel-TV, kodlås.

Sophantering:

Sopinkast för hushållssopor i varje trapphus till soprum med säckväxlare. Grovsoprum finns i källaren (garaget).
Källsortering av tidningar m m i behållare på gården.

3. TAXERINGSVÄRDE

Typkod: 321; Hyreshusenhet, bostäder och lokaler; Taxeringsvärde år 2001

			Bostad	Lokal
Mark	19 320 609 kr	varav	17 608 000 kr	1 712 609 kr
Byggnad	34 477 001 kr	varav	30 504 000 kr	3 973 001 kr
Summa	53 797 610 kr		48 112 000 kr	5 685 610 kr

4. FÖRSÄKRING

Fastigheten kommer fr o m tillträdesdagen vara försäkrad till fullvärde.

5. FÖRVÄRVSKOSTNADER SAMT FINANSIERINGSPLAN

Förvärvskostnader

Köpeskilling	92 000 000 kr
Lagfart 1,5%	1 427 000 kr
Dispositionsfond	1 000 000 kr
Hyresrisk	100 000 kr
Initialkostnader	650 000 kr
Summa slutlig förvärvskostnad	95 177 000 kr

Finansieringsplan¹

Långgivare	Belopp	Ränta ² %	Ränta kr
Ny belåning i kreditinstitut	17 571 901 kr	5,25 %	922 525 kr
Finansiering av ännu inte sålda lägenheter	22 241 599 kr	5,25 %	1 167 684 kr
Summa lån	39 813 500 kr		
Insats från medlemmar	55 363 500 kr		
Summa finansiering	95 177 000 kr		

¹ Finansieringen är baserad på att 72 % av lägenheterna förvärvas såsom bostadsrätter.

² Bindningstid för lån kommer mixas maximalt till angiven genomsnittsränta.

6. BERÄKNING AV ÅRLIGA KOSTNADER

Driftkostnader är uppskattade till 1 825 000 kr

motsvarar 261 kr/kvm

Kapitalkostnad

<i>Belopp</i>	<i>Ränta</i>	<i>Räntekostn</i>	<i>Amortering*</i>
39 813 500 kr	5,25 %	2 090 209 kr	

Kostnad för lån

per tre år 6 270 627 kr, inga amorteringar under de kommande tre åren.

Avsättning fond

Fond yttre underhåll 161 393 kr
0,3%*taxvärde

Skatt

Fastighetsskatt 393 640 kr

<i>Summa totala kostnader</i>	4 470 242 kr
--------------------------------------	---------------------

7. BERÄKNING AV ÅRLIGA INTÄKTER

Hyresintäkter, bostäder **	1 431 466 kr
Hyresintäkter, lokaler	762 740 kr
Hyresintäkter, garage	320 400 kr
Räntebidrag	48 000 kr
Fastighetsskatt, lokaler	39 140 kr
Årsavgifter från medlemmar	1 868 496 kr
<i>Summa totala intäkter</i>	4 470 242 kr

* Inga amorteringar kommer ske under de närmaste åren.

** Intäkterna baseras på att 28 % av lägenheterna förblir hyresrätter. Ändras detta förhållande minskar hyresintäkterna men detta balanseras i stort av minskade räntekostnader då lån istället kan lösas bort.

8. TABELL/LÄGENHETSFÖRTECKNING

Lghnr	Plan	Lgh yta kvm	Insats	Årsavgift	Årshyra
Bergsunds Strand 34					
3401	nb	60	805 526 kr	27 186 kr	69 016 kr
3402	nb	84	1 045 904 kr	35 299 kr	84 797 kr
3403	nb	48	641 146 kr	21 638 kr	57 658 kr
3404	nb	46	624 421 kr	21 074 kr	56 994 kr
3405	nb	46	624 421 kr	21 074 kr	56 994 kr
3406	nb	53	721 898 kr	24 364 kr	61 678 kr
3407	nb	45	638 270 kr	21 541 kr	56 316 kr
3411	1	66	872 428 kr	29 444 kr	55 272 kr
3412	1	46	624 421 kr	21 074 kr	40 845 kr
3413	1	41	568 669 kr	19 192 kr	36 535 kr
3414	1	44	602 120 kr	20 321 kr	39 280 kr
3415	1	44	602 120 kr	20 321 kr	39 280 kr
3416	1	41	568 669 kr	19 192 kr	36 551 kr
3417	1	46	624 421 kr	21 074 kr	40 330 kr
3418	1	66	872 428 kr	29 444 kr	54 874 kr
3421	2	66	872 428 kr	29 444 kr	55 243 kr
3422	2	46	624 421 kr	21 074 kr	40 863 kr
3423	2	41	568 669 kr	19 192 kr	36 520 kr
3424	2	44	602 120 kr	20 321 kr	39 294 kr
3425	2	44	602 120 kr	20 321 kr	39 294 kr
3426	2	41	568 669 kr	19 192 kr	36 331 kr
3427	2	46	624 421 kr	21 074 kr	40 877 kr
3428	2	66	872 428 kr	29 444 kr	55 196 kr
3431	3	66	872 428 kr	29 444 kr	54 399 kr
3432	3	46	624 421 kr	21 074 kr	40 267 kr
3433	3	41	568 669 kr	19 192 kr	36 535 kr
3434	3	44	602 120 kr	20 321 kr	39 246 kr
3435	3	44	602 120 kr	20 321 kr	39 327 kr
3436	3	41	568 669 kr	19 192 kr	36 540 kr
3437	3	46	624 421 kr	21 074 kr	39 327 kr
3438	3	66	872 428 kr	29 444 kr	55 272 kr
3441	4	66	872 428 kr	29 444 kr	55 243 kr
3442	4	46	624 421 kr	21 074 kr	40 893 kr
3443	4	41	568 669 kr	19 192 kr	36 504 kr
3444	4	44	602 120 kr	20 321 kr	39 280 kr
3445	4	44	602 120 kr	20 321 kr	39 280 kr
3446	4	41	568 669 kr	19 192 kr	36 504 kr
3447	4	46	624 421 kr	21 074 kr	40 863 kr
3448	4	66	872 428 kr	29 444 kr	55 243 kr
3451	5	66	872 428 kr	29 444 kr	55 227 kr
3452	5	46	624 421 kr	21 074 kr	40 863 kr
3453	5	41	568 669 kr	19 192 kr	36 535 kr

3454	5	44	602 120 kr	20 321 kr	39 294 kr
3455	5	44	602 120 kr	20 321 kr	39 294 kr
3456	5	41	568 669 kr	19 192 kr	36 551 kr
3457	5	46	624 421 kr	21 074 kr	40 877 kr
3458	5	66	872 428 kr	29 444 kr	55 259 kr
Bergsunds Strand 36					
3611	1	68	869 729 kr	29 353 kr	56 056 kr
3612	1	46	624 421 kr	21 074 kr	40 893 kr
3613	1	41	568 669 kr	19 192 kr	36 098 kr
3614	1	44	602 120 kr	20 321 kr	39 139 kr
3615	1	43	590 969 kr	19 945 kr	38 355 kr
3616	1	41	568 669 kr	19 192 kr	36 535 kr
3617	1	46	624 421 kr	21 074 kr	40 893 kr
3618	1	68	869 729 kr	29 353 kr	56 811 kr
3621	2	68	894 729 kr	30 197 kr	57 240 kr
3622	2	46	624 421 kr	21 074 kr	40 877 kr
3623	2	41	568 669 kr	19 192 kr	36 568 kr
3624	2	44	602 120 kr	20 321 kr	39 090 kr
3625	2	43	590 969 kr	19 945 kr	38 432 kr
3626	2	41	568 669 kr	19 192 kr	36 347 kr
3627	2	46	624 421 kr	21 074 kr	40 863 kr
3628	2	68	894 729 kr	30 197 kr	56 133 kr
3631	3	68	894 729 kr	30 197 kr	57 225 kr
3632	3	46	624 421 kr	21 074 kr	40 877 kr
3633	3	41	568 669 kr	19 192 kr	36 535 kr
3634	3	44	602 120 kr	20 321 kr	39 309 kr
3635	3	43	590 969 kr	19 945 kr	38 479 kr
3636	3	41	568 669 kr	19 192 kr	36 535 kr
3637	3	46	624 421 kr	21 074 kr	38 665 kr
3638	3	68	894 729 kr	30 197 kr	56 133 kr
3641	4	68	894 729 kr	30 197 kr	56 056 kr
3642	4	46	624 421 kr	21 074 kr	40 893 kr
3643	4	41	568 669 kr	19 192 kr	36 520 kr
3644	4	44	602 120 kr	20 321 kr	39 280 kr
3645	4	43	590 969 kr	19 945 kr	37 994 kr
3646	4	41	568 669 kr	19 192 kr	36 504 kr
3647	4	46	624 421 kr	21 074 kr	40 267 kr
3648	4	68	894 729 kr	30 197 kr	55 947 kr
3651	5	68	894 729 kr	30 197 kr	56 795 kr
3652	5	46	624 421 kr	21 074 kr	40 845 kr
3653	5	41	568 669 kr	19 192 kr	36 535 kr
3654	5	44	602 120 kr	20 321 kr	39 294 kr
3655	5	43	590 969 kr	19 945 kr	38 463 kr
3656	5	41	568 669 kr	19 192 kr	36 535 kr
3657	5	46	624 421 kr	21 074 kr	40 343 kr
3658	5	68	894 729 kr	30 197 kr	56 795 kr
3661	6	68	894 729 kr	30 197 kr	56 871 kr
3662	6	46	624 421 kr	21 074 kr	40 877 kr

3663	6	41	568 669 kr	19 192 kr	36 504 kr
3664	6	44	602 120 kr	20 321 kr	39 246 kr
3665	6	43	590 969 kr	19 945 kr	38 479 kr
3666	6	41	568 669 kr	19 192 kr	36 568 kr
3667	6	46	624 421 kr	21 074 kr	40 863 kr
3668	6	68	894 729 kr	30 197 kr	56 871 kr
Bergsunds Strand 38					
3811	1	48	646 721 kr	21 827 kr	42 587 kr
3812	1	47	635 571 kr	21 450 kr	41 677 kr
3813	1	48	646 721 kr	21 827 kr	42 587 kr
3814	1	48	646 721 kr	21 827 kr	41 927 kr
3821	2	48	646 721 kr	21 827 kr	42 601 kr
3822	2	47	635 571 kr	21 450 kr	41 706 kr
3823	2	48	646 721 kr	21 827 kr	42 601 kr
3824	2	48	646 721 kr	21 827 kr	42 601 kr
3831	3	48	646 721 kr	21 827 kr	42 617 kr
3832	3	47	635 571 kr	21 450 kr	41 144 kr
3833	3	48	646 721 kr	21 827 kr	42 005 kr
3834	3	48	646 721 kr	21 827 kr	44 952 kr
3841	4	48	646 721 kr	21 827 kr	40 800 kr
3842	4	47	635 571 kr	21 450 kr	41 677 kr
3843	4	48	646 721 kr	21 827 kr	42 553 kr
3844	4	48	646 721 kr	21 827 kr	42 587 kr
3851	5	48	646 721 kr	21 827 kr	42 587 kr
3852	5	47	635 571 kr	21 450 kr	41 692 kr
3853	5	48	646 721 kr	21 827 kr	42 587 kr
3854	5	48	646 721 kr	21 827 kr	42 068 kr
3855	5	61	786 101 kr	26 531 kr	70 197 kr
Summa		5 750	77 605 099 kr	2 619 136 kr	5 143 847 kr

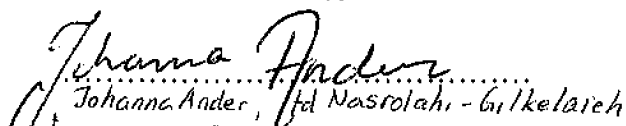
Utöver årsavgift för bostadsrättshavare tillkommer kostnader för el samt hem- och bostadsrättsförsäkring.

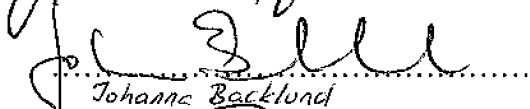
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

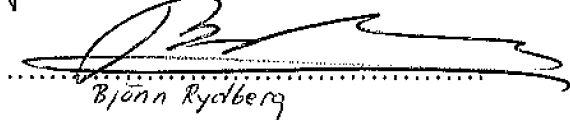
- A. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall betala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.
- C. Köpeskillingen är 95.000.000 kr på vilket lagfart skall betalas. Dock kommer 3.000.000 kr avräknas i likvidavräkningen. Därför behöver endast 92.000.000 kr finansieras.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna om fastigheten, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till vid tidpunkten för planens kända förutsättningar. I det fall driftskostnaderna och/eller fastighetsskatten skulle bli högre än beräknat kan föreningen komma att höja årsavgifterna.
- E. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bifogat besiktningsutlåtande. Kostnaden avses att finansieras genom i anspråkstagande av dispositionsfonden och vid behov genom upptagande av lån i föreningen samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdstidpunkten. Enligt den tekniska besiktningen föreligger ett reparationsbehov om 2.000.000 kr. Föreningen har avsatt 1.000.000 kr. Föreningen kommer enligt överenskommelse med säljaren att disponera en tom lägenhet per tillträdesdagen. Lägenheten kommer att kunna säljas för cirka 1.000.000 kr. Intäkten från försäljningen kommer att föras till föreningens dispositionsfond som då kommer att uppgå till cirka 2.000.000 kr.
- F. Bostadsrättshavaren skall ha giltig hemförsäkring med tillägg för bostadsrättslägenhet.
- G. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm 2001-10-30

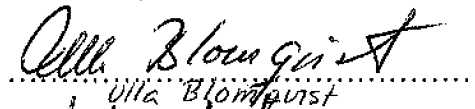

Christina Hanström


Johanna Ander, f.d Nasrolahi - Gilkelareh

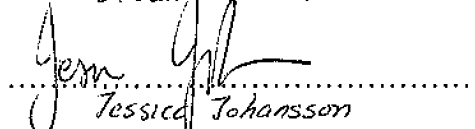

Johanna Backlund


Björn Rydberg


Titi Bodell

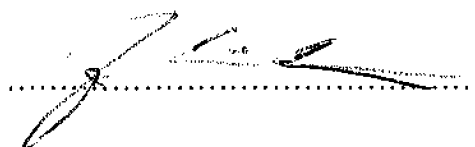

Ulla Blomqvist


Urban Nilsson


Jessica Johansson

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevitnas:


Christine Hallberg



Jan-Eric Ekblom

10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat den ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Bergsunds Strand 34 - 38, org nr 769600-1754, får härmed avge följande intyg.

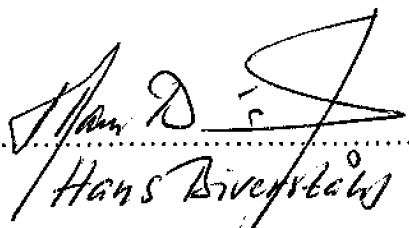
Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap § 5 bostadsrättslagen är uppfyllda.

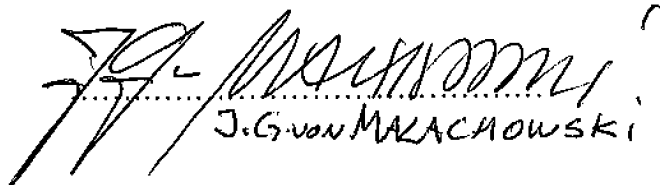
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Vi har tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis samt ett fastighetsinformationsutdrag från Lantmäteriverket.

Det är vår bedömning att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

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

Stockholm 2001-10-31


Hans Biverstam


J.G. von MAZACHOWSKI

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