

Ekonomisk plan för Bostadsrättsföreningen

Ugnen 6

Bostadsrättsföreningen Ugnen 6, 113 42 Stockholm, org nr: 716425-8118.

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Beräknade kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter
- F. Redovisning av lägenheter och lokaler

Bilaga: Protokoll från teknisk utredning.

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Ugnet 6 med org nr: 716425-8118 som har sitt säte i Stockholm har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning.

Fastigheten innehåller tjugo befintliga lägenheter och en blivande vindslägenhet samt två lokaler. Bostadsrättsföreningen räknar med att tillträda fastigheten senast den 15 mars år 2000 och per detta datum även upplåta lägenheterna som bostadsrätter till sina bostadshyresgäster. Samtliga befintliga lägenheter och lokaler är för närvarande uthyrda och därmed tillträdna.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen grundar sig ifråga om kostnaderna för fastighetsförvärvet på avtalad köpeskilling. Den i planen uppställda anskaffningskostnaden utgör den slutgiltiga kostnaden för fastighetsförvärvet.

Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftkostnader grundar sig på bedömningar gjorda i nov-dec 1999.

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Ugnet 6
Adress:	Vikingagatan 7, Stockholm
Tomtens areal:	630 kvm
Bostadsarea:	1.491kvm*
Lokalarea:	<u>162 kvm</u> 1.653 kvm

* Inklusive blivande vindsvåning.

Ytorna är hämtade från fastighetsägarens hyreslista. Uppmätning har inte skett.

Gemensamma anordningar

Tvättavdelning: Tvättstuga i markplan/källare med två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och elmangel.

Sophantering: Soprum med sopkärl i entréplan. Grovsoprum i entréplan.

Uppvärmning: Fjärrvärme med värmedistribution via vattenburet system.

Ventilation: Ventilation av frånluftstyp i bostäder, samt till- och frånluft i lokaler. OVK, av fastighetens ventilationsanläggning är utförd och godkänd.

Installationer: Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för fjärrvärme, el och VA.

124

Gemensamma utrymmen / Gemensamma anordningar på tomtmark

Förråd: Förråd för hyresgäster finns på vinden, både i gat- respektive gårdsdhus. Cykelförvaring i cykelrum i markplan/källarplan.

Servitut

Fastigheten belastas inte av några servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Byggnadsbeskrivning

Planbestämmelser

För fastigheten gäller detaljplan Pl 7686 fastställd 1981-06-09. Befintlig byggnad bedöms inte strida mot planen.

Tomt

Äganderätt om 630m².

Byggnad

Byggnadstyp Ett sexvåningars gathus med vind och källare samt en gårdsflygel i fem våningar med vind och källare. Fastigheten är uppförd 1911.

Utförande Gathus och gårdshus.

Uthyrningsbar area

Bostäder Cirka 1.491 m² (20 befintliga lgh samt blivande vindsvåning)
Lokaler Cirka 162 m² (2 lokaler)

Källare Källare under både gat- och gårdsflygel inrymmer bl a undercentral för fjärrvärme, elcentral, cykelrum samt mindre förrådsutrymmen.

Vind Vind i gathuset inrymmer hissmaskinrum samt vindsförråd, men är i övrigt oinredd. Vinden skall inredas till bostad. Gårdsflygelns vind innehåller vindsförråd.

Grundläggning Grundlagt på grundmurar till fast botten. Grundmurar av granit.

Källarväggar Natursten ställvis kompletterad med betong.

Ytterväggar Putsade fasader (delar av gårdsfasad belagd med plåtkassetter).

Bjälklag Betong mellan stålbalk över mark/källarplan samt trä i vindsbjälklag.

24

Yttertak	Belagt med falsad plåt.
Fönster	Fönster av 2-glastyp. Trapphus har enkla englasfönster.
Fasadbehandling	Putsade fasader.
Trapphus	Trapphus med trappsteg och vilplan med betongmosaik.
Hiss	En personhiss i gatuhusets trapphus med kapacitet för 5 personer.
Gård	En gård bakom gathuset och gårdsflygeln, huvudsakligen asfalterad.
Lägenheter	Olika standard i lägenheterna. Trägolvtäppter i enstaka lägenheter linoleummatta. Tapetserade eller målade väggar. Kakelugnar i flertalet av lägenheterna.
Köksinredningar:	Linoleummatta eller trägolv. Elspis, kyl och frys.
Badrum/duschrum:	Golv belagda med plastmatta eller kakel. Wc-stol, tvättställ, badkar och/eller duschutrymme.

Lägenhetsfördelning

	<u>Antal</u>
40-41 m ²	5 st
61-64 m ²	5 st
70-71 m ²	5 st
80 m ²	1 st*
104 m ²	1 st
108 m ²	<u>4 st</u>
	21 st

* Vindsvåning.

Lokaler	Lokaltyp	Plan	Tot uthyrbar area
	Restaurang	Bottenvåning	115 kvm
	Skomakare	Bottenvåning	47 kvm
Summa			162 kvm

Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdeförsäkras vid föreningens tillträde.

Nödvändigt underhållsbehov

Underhållsbehovet är specificerat i bilagd teknisk utredning.

En avsättning till reparationsfonden på 800.000 görs direkt vid anskaffningen av fastigheten.

C. Beräknade kostnader för föreningens fastighet

Anskaffningskostnader för fastigheten

Köpeskilling för fastigheten		26 000 000 kr
Lagfart	1,5%	26 000 000 kr
Pantbrev	2%	- kr *
Ombildningskostnad		280 000 kr
Reservavsättning till repfond		800 000 kr
Totala anskaffningskostnader:		27 470 000 kr **

*Pantbrev finns upp till: 20 400 000 kr

**Vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Taxeringsvärden och fastighetsskatt 1999

	Taxeringsvärde*		Fastighetsskatt
Bostäder	10 277 000 kr	1,2%	123 324 kr
Lokaler	1 859 000 kr	1,0%	18 590 kr
Totalt	12 136 000 kr		141 914 kr

* I samband med omtaxeringen år 2000 kan fastighetsskatten komma att höjas.

D. Finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Förfallodag	Ränteomsättn	Ränta	Amortering
xxbanken	3 044 767 kr	Pantbrev	Rörligt	Rörligt	3,95%	0 kr
xxbanken	3 044 767 kr	Pantbrev	1 år	1 år	4,85%	0 kr
IBP	1 000 000 kr	Pantbrev	2 år	2 år	3,50%	0 kr
xxbanken	3 044 767 kr	Pantbrev	3 år	3 år	6,00%	0 kr
Summa lån	10 134 301 kr					

Privata insatser för lgh* 17 335 700 kr

Upplåtelseavgift för lgh 0 kr

Summa 17 335 700 kr

* Insatsernas och andelstalens fördelning mellan bostadsrätterna framgår av avsnitt F. Redovisning av lägenheterna.

E. Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader och amorteringsplan år 1-3

År	Ränta	Räntebidrag	Avskrivn	Tot kapital kostn	Amortering	Summa
1	485 625 kr	0 kr	0 kr	485 625 kr	0 kr	485 625 kr
2	495 338 kr	0 kr	0 kr	495 338 kr	0 kr	495 338 kr
3	510 000 kr	0 kr	0 kr	510 000 kr	0 kr	510 000 kr

Handwritten signature and number 4

E.forts Beräkning av föreningens årliga kostnader och intäkter

Kapitalkostnader	
Räntor	485 625 kr

Driftkostnader inkl moms i förekommande fall	
Ekonomisk förvaltning	41 325 kr
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel, service avtal	49 590 kr
Elförbrukning	18 183 kr *
Vattenförbrukning	41 325 kr
Uppvärmning	148 770 kr *
Sophämtning	11 571 kr
Städning	16 530 kr
Försäkring	11 571 kr
	<u>338 865 kr</u>

10 mån
(252 kr)

* El- och värmeförbrukning är genomsnittliga värden hämtade från Birka Energi.

Avsättning för underhåll

Fond för yttre underhåll	36 408 kr
Övriga avsättningar	
Avsättning till reservfond	87 567 kr → inne fond
Avsättning till dispositionsfond.*	- kr

* Överskott som kan uppstå av föreningens verksamhet skall enligt stadgarna fonderas i dispositionsfond, eller disponeras på annat sätt i enlighet med föreningsstämmans beslut.

Övriga kostnader	
Fastighetsskatt	141 914 kr → drift!
Tomträttsavgäld	- kr
Övriga skatter	- kr
Avskrivningar, ej planenliga	- kr
	<u>265 889 kr</u>

Summa kostnader 1 090 379 kr

Årsavgifter	
1491 kvm brf lgh med årsavg/kvm på	559 kr
	833 279 kr
I enlighet med stadgarna skall årsavgifterna fördelas efter lägenheternas anta andelstal. 24	
Övriga intäkter	
Intäkter från brf's hyresrätter	- kr
Hyresintäkter lokaler	257 100 kr
	<u>257 100 kr</u>

lägenheterna hushållsel samt ev. tv-avgifter.

Summa intäkter 1 090 379 kr

24

Nyckeltal för Brf Ugnen 6

Byggnadens totala uthyrningsbara area är:	1 653 kvm*
Räntebidrag/årsavgift i procent år 1	0%
Brf's belåning per kvm av husets totalyta år 1	6 131 kr per kvm
Drift och underhållskostnader per kvm	205 kr per kvm
Drift och underhållskostnader per kvm inkl avsättningar	280 kr per kvm
* Inkluderar kontrakterad oinredd vind om 85 kvm.	

Bostadsrättsföreningen har rätt att utta upplåtelseavgift vid upplåtelse och överlåtelseavgift vid överlåtelse av lägenhet.

Utöver vad som anges i kalkyldelen är föreningen enligt bokföringslagen skyldig att vidta en avskrivning av byggnad med minst 0,5 %. Detta kommer att påverka det bokföringsmässiga resultatet negativt, dock inte föreningens likviditet.

Stockholm den 25/ - 2000

Bostadsrättsföreningen Ugnen 6

Styrelsen

Tommy Larsson

Karin Beckérus

Joakim Klingsell

64

h

Intyg av ekonomisk plan för Brf Ugnen 6

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i bostadsrättslagen 3 kap 2 § granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Ugnen 6, Stockholm, får härmed avge intyg av den ekonomiska planen enligt följande.

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. Vi tar tillfället att betona om nödvändigheten av att genomföra omtalad stadgerevidering för att grunden för fördelning av årsavgifter formellt ska motsvara den grund som är redovisad i planen (d v s andelstal).

I planen redovisade beräkningar bedöms som välgrundade. Finansiering förutsätter de regler som gäller vid intygets datum. Vi noterar att de i planen redovisade lånekostnaderna i huvudsak baseras på offerter från ospecificerade banker. Genomsnittsräntan för de lån som redovisas att upphandlas hos utomstående kreditgivare och som är baseras på erhållna offerter uppgår till cirka 4,9 % första året. Denna räntesats får vid intygets datum bedömas motsvara vad som kan erhållas för ett lån med en löptid om cirka ett år. Det är intygsgivarnas uppfattning att den redovisade kapitalkostnadsprognosen är väl försiktigt. Vidare må allmänt betonas att lån med korta löptider får anses innebära en stor mån av osäkerhet vad avser kostnadsutvecklingen.

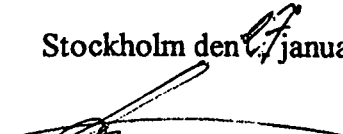
Taxeringsvärdena för hyreshusfastigheter är föremål för förändring under år 2000. De prognoser som redovisats härom ger vid handen att taxeringsvärdena på fastigheter i Stockholm kommer att öka kraftigt. För det fall så sker kommer föreningens fastighetsskatt att öka i jämförelse med vad som angivits i planen.

Intygsgivarna får, i anslutning till vad som ovan redovisats om risker med ränteutveckling och förändring av taxeringsvärdena, upplysa om skyldigheten enligt bostadsrättslagen 3 kap 4 § att upprätta en ny ekonomiska plan innan upplåtelse av bostadsrätter sker om det inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömningen av föreningens verksamhet.

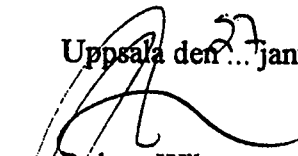
Vi har inte själva gjort någon besiktning av fastigheten. Vi noterar att de till vilka bostadsrätter ska upplåtas redan bor i dessa lägenheter som hyresgäster och får bedömas besitta tillräcklig kunskap om lägenheternas förutsättningar. Härom förtjänar det noteras att de i planen uppgivna lägenhetsytorna inte baseras på nya uppmätningar.

I föreningens hus kommer att finnas 21 bostadslägenheter avsedda att upplåtas med bostadsrätt. Föreningens fastighet består av en huskropp varför det föreligger en ändamålsenlig samverkan mellan bostadsrättshavarna. Föreningen uppfyller därmed samtliga krav enligt bostadsrättslagen 1 kap 5 §. På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att den ekonomiska planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm den 27 januari 2000


Lennart Fällström

Uppsala den 27 januari 2000


Robert Wikström

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

Teknisk utredning

Ugnen 6

Stockholms kommun



Vikingagatan 7

Vasastaden

Värderingsföretaget Densia AB

Box 5004, S-161 05 Bromma (Ångbyplan 69, Bromma). Org.nr 556512-0424
Styrelsens säte Stockholm. Telefon 08-579 700 40. Telefax 08-579 700 30. e-mail densia@densia.se Hemsida www.densia.se
Postgiro 172 04 43-9. Bankgiro 5024-2650. Innehar F-skattsedel

Bromma 1999-12-16

AE 61431

UTLÅTANDE

avseende fastigheten Ugnen 6, Vikingagatan 7, Vasastaden i Stockholms kommun.

Uppdrag

Av Brf Ugnen 6 har undertecknat företag erhållit i uppdrag att utföra en teknisk undersökning av byggnaderna på rubricerad fastighet. Utredningen skall användas vid upprättandet av en ekonomisk plan i samband med en bostadsrättsförenings köp av fastigheten samt vid underhållsplanering i fastigheten. Enskilda lägenheters behov av renovering ingår ej i undersökningen och redovisningen.

Utlåtandet innehåller sålunda en bedömning av behovet de närmaste 10 åren av planerade underhållsåtgärder i byggnaderna samt en grov kostnadsbedömning av varje åtgärd. Endast de ekonomiskt betydelsefulla åtgärderna är upptagna, små åtgärder och årligt löpande underhåll är utelämnade.

Kort beskrivning av byggnaderna

Fastigheten är bebyggd med ett bostadshyreshus uppfört 1909. Huset har 5 våningar samt källare och vind. Gården är asfalterad och underbyggd. Bottenplanet/entréplanet går in under gården och innehåller källarutrymmen.

Undergrunden utgörs av berg. Byggnaderna vilar på en grundmur av betong. Källare har stomme av betong och övriga våningar har stomme av tegel. Källargolv av betong. Bjälklaget över källaren är av betong på jämbalkar. Övriga bjälklag är av trä. Vindsbjälklaget är av trä och tegelklätt. Byggnaden är omfattande renoverad senast 1984.

Byggnaden innehåller bostadslägenheter och lokaler i bottenvåningen samt förråd på vinden. En gemensam tvättstuga finns i källaren. Hiss finns för 5 personer.

Besiktning utfördes av undertecknad 1999-12-03.

Noterade brister

Kostnaderna för åtgärderna är grovt bedömda, exkl. moms och i dagens prisläge.

- | | |
|----------------|--|
| 1. Byggnadsdel | Yttertak av plåt |
| Brist | Delvis uttjänt och otätt |
| Skada/risk | Det finns sannolikt ett aktivt läckage över lägenhet Meyer i gathuset. Taket har förlorat stora delar av sitt färgskikt och är rostigt. Taket över gårdshusvinkeln är omlagt och behöver inte bytas. Om inte taket repareras kommer fuktskador att skada byggnad och lägenheter. |
| Omfattning | Taket över gathuset |
| Bedömd åtgärd | Byt plåt |
| Mängd | Ca 400 m ² |
| Aktualitet | Inom 1 år, läckan bör dock tätas genast |
| Kostnad | Ca 400 000 kr |

- | | |
|---------------|---|
| 2. Bygghel | Gård |
| Brist | Otät mot källaren |
| Skada/risk | Det finns synliga läckage ner till cykelrummet. Det finns begynnande rostskador på järnbalkarna i bjälklaget. Om inte gården tätas riskeras så småningom bärigheten i bjälklaget. |
| Omfattning | Hela gården |
| Bedömd åtgärd | Täta gårdsytan |
| Mängd | Ca 100 m ² |
| Aktualitet | Inom 3 år |
| Kostnad | Ca 100 000 kr |

- | | |
|------------|---|
| 3. Bygghel | Fjärrvärmecentral |
| Brist | Utrustningen är sedan 1984 och därmed är det sannolikt att delar av centralen kommer att behöva bytas ut inom några år. Detta gäller t.ex. värmeväxlare, pumpar och motorstyrda ventiler. |
| Skada/risk | Risk för driftstopp |

-
- | | |
|---------------|---|
| Omfattning | 1 värmecentral |
| Bedömd åtgärd | Rådgör med drifttekniker om när utrustningen behöver bytas. |
| Mängd | 1 värmecentral för mindre än 50 lägenheter |
| Aktualitet | Inom 5 år |
| Kostnad | Ca 50 000 kr |
4. Byggsdel Trapphusfönster/dörrar
Brist Dålig värmeisolering genom enkla fönsterglas
Skada/risk Fastigheten får dålig värmeeekonomi genom förluster i trapphuset
- | | |
|---------------|-----------------------|
| Omfattning | 2 trapphus |
| Bedömd åtgärd | Sätt in en extra ruta |
| Mängd | 10 st fönster/dörrar |
| Aktualitet | Inom 3 år |
| Kostnad | Ca 15 000 kr |
5. Byggsdel Gårdsmurar
Brist Relativt stora fuktgenomslag
Skada/risk Puts har lossnat på murarna. Problemet är främst en utseendefråga men med tiden skadas murarna mer och riskerar att raseras.
- | | |
|---------------|--|
| Omfattning | Alla murar på gården |
| Bedömd åtgärd | Laga och putsa. Vi bedömer att det inte är ekonomiskt att försöka bygga om murarna så att de får fuktskydd på baksidan e.d. I stället kommer man att behöva putsa om dem relativt ofta |
| Mängd | Ca 28 m, grovt uppskattat |
| Aktualitet | Inom 3 år |
| Kostnad | Ca 30 000 kr |
6. Byggnadsdel Fasad vid vädringsbalkonger
Brist Bristande fuktskydd
Skada/risk Putsen har lossnat på fasaden vid några balkonger. Om den inte lagas kommer väggen att skadas så småningom
- | | |
|---------------|--|
| Omfattning | Alla balkonger i varierande omfattning |
| Bedömd åtgärd | Laga skadad puts och målning |
| Mängd | 4 balkonger |
| Aktualitet | Inom 1 år |
| Kostnad | Ca 10 000 kr* |
-

7. Byggnadsdel	Hiss
Brist	Något föråldrat styrsystem
Skada/risk	Risk för driftstopp om systemet inte fungerar. Enligt hisskötsselföretaget kommer styrsystemet sannolikt att behöva bytas om ca 10 å
Omfattning	1 hiss
Bedömd åtgärd	Byt styrsystem
Mängd	1 styrsystem
Aktualitet	Om ca 10 år
Kostnad	Ca 80 000 kr

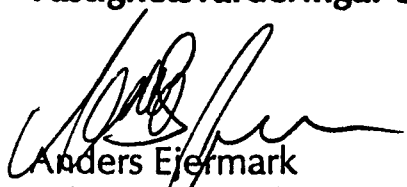
Sammanställning

Aktualitet	Punkterna	Kostnad kr
Snarast	1 och 6	410 000
Inom 3 år	2, 4 och 5	145 000
Inom 5 år	3	50 000
Inom 10 år	7	80 000
Totalt		685 000

Lägenhetsreparationer är ej inräknat.

Till ovanstående kommer normala årliga driftskostnader samt oförutsedda kostnader.

LJUNGUQUIST
Fastighetsvärderingar Småhus



Anders Ejermark
Auktoriserad fastighetsvärderare SFF

Bilagor: Fotografier
 Fastighetsdatautdrag
 Ritningar