

EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen *Josephinagården*

f.d. **Dykärret Större 17**

ORG. NR. 716411-7355

Bolagsverket har denna dag enligt
3 kap 1 § bostadsrättslagen (1991:614)
registrerat förestående ekonomiska plan
för Bostadsrättsföreningen

Dykärret Större 17

i *Stockholms* kommun, betygas

Sundsvall *20.5* 20.05

Rose-Marie Nyström

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	4
1.7 Taxeringsvärde	4
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	5
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	5
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSARBETEN	5
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	5
6. FINANSIERINGSPLAN	6
6.1 Föreningens lån	6
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	6
6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter	6
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET	6
7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader	6
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	7
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER M.M.	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10. INTYG	9

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Stockholm Dykärret Större 17
Adress:	Högbergsgatan 67 och Björngårdsgatan 21
Stadsdel:	Södermalm
Kommun:	Stockholm
Markareal:	731 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Ett flerbostadshus av sten i 6 våningar, med undervåning och källare under hela byggnaden, samt med inredd vind/förrådsvind.

Byggnadsår:	1953
Ombyggnadsår:	1987 (undervisningslokaler i källare, undervåning och 1 trappa)
Grund:	Undergrund av sand. Utbredda betongsulor som grundläggning och grundmurar i betong.
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar av tegel som utvändigt är beklädda med fasadtegel och plattbeläggning på burspråken. 2-glasfönster och bjälklag av betong. Yttertak belagt med betongtakpannor med beslag av målad galvplåt. Byggnaden är ansluten till kommunens nät för el, vatten, avlopp och fjärrvärme.
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 28 stycken bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns 1 skola med kontor samt prästbostäder. Prästbostäderna är uppdelade i 1 styck lägenhet om 2 rum och kök, 1 styck lägenhet om 2 rum och kokvrå samt 7 stycken enkelrum med toalett, gemensam matsal med pentry och 2 stycken sällskapsrum.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

28 stycken bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Bostadslägenhetsyta	1.551 m ²
<u>Lokaler:</u>	
Skola/kontor	500 m ²
Prästbostäder	347 m ²
Total lägenhetsyta	2.398 m ²

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Skåp- och bänkinredning med målade luckor, rostfri diskbänk, elspis, kyl- och frysenhet. Golv belagda med plastmatta.
Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc och badkar. Golv belagda med sintrade plattor och väggar klädda med kakel/målad puts.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett i vardagsrum, plastmatta/laminat i sovrum.

1.4 Gemensamma anordningar mm

1 styck trapphus med beläggning av marmor, målade väggar, handledare av trä, räcke av stål och automatiskt reglerat trapplyse. 1 styck hiss för 3 personer
1 styck tvättstuga.
Centralvärmearläggning med varmvattenradiatorer och termostatventiler från egen undercentral för fjärrvärme.
Kabel-TV (Com hem).
Servitut: Fastigheten belastas ej av något inskrivet servitut.
Gemensamhetsanläggningar: Fastigheten ingår ej i inskriven gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Vid besiktning utförd av Storstaden Värdering AB, 2004-09-16 konstaterades nedanstående renoveringsbehov. De erforderliga renoveringsarbetena har kostnadsuppskattats till att ej överstiga 5.500 tkr inkl moms.

Yttertak	Skrapning och målning av flagad färg på plåtomfattningar mm.
Fasader	Kontroll/lagning av trasiga/lösa plattbeläggningar på burspråk mot gård.
Plåt	Översyn målning av plåtdetaljer på altan och på vind samt byte av trasigt glas.
Balkonger	Kontroll/åtgärd av balkonger i erforderlig omfattning, (armering synlig på några balkongundersidor), målning av räcken mm. Borttagning av mossor på piskaltan och på vind.
Gård	Ingen notering.
Fönster	Ingen notering.
Dörrar	Justering/målning av dörrar i erforderlig omfattning.
Allmänna utrymmen	Putslagning/målning i källareutrymmen och målningsbehandling i trapphus.
Hiss	Ombyggnad/renovering enligt ovan.
OVK-besiktning	Ingen notering.
Tvättstuga	Modernisering av tvättstuga med byte/komplettering av maskiner och övrig utrustning, beläggning med keramiska plattor på golv och kakelbeklädnad av väggar.
Elinstallationer	Ingen notering.
VA-stammar	Byte av VA-stammar i kök och badrum.
Badrum	Nya klinkergolv och kakelväggar med fuktisoleringar samt inredningar i erforderlig omfattning efter stambyte.

Värme/pannrum Byte av stamventiler i källare.

För att finansiera de närmaste årens reparationer, har avsatts en fond, se avsnitt 3 nedan. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Vid senaste förenklade fastighetstaxering 2005 har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde:

Lokaltyp	Mark	Byggnad	Totalt
Bostäder	13.000 tkr	7.400 tkr	20.400 tkr
Lokaler	3.687 tkr	3.420 tkr	7.107 tkr
Totalt	16.687 tkr	10.820 tkr	27.507 tkr

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 321 och värdeår 1953.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna har redan ägt rum. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling	40.000.000
Lagfartskostnad	601.000
Pantbrevskostnad	277.560
Dispositionsfond	5.500.000
Omkostnader	375.000

Summa 46.753.560 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

I avsnitt 1.5 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknade nya lån med en genomsnittlig ränta av 3,75 % per år.	23.777.997 kr
---	---------------

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet	22.975.563 kr
Finansiering av anskaffningskostnaden	<u>46.753.560 kr</u>

6.3 Föreningens amorteringsplan samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER - LIKVIDITETSBUDGET

7.1 Kapitalkostnader, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital		<u>Kr</u>
Genomsnittsränta 3,75 % på 23.777.997 kr	per år	891.675
Amortering	per år	0
Drift		
Driftkostnader		655.875
Tomträttsavgäld		0
Fastighetsskatt		173.070
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		82.521
Inkomstskatt enligt schablonmetoden		0
Summa årliga kostnader		<u>1.803.141</u>

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DYKÄRRET STÖRRE 17

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hysesintäkter uthyrda lokaler	Kr
Hyra bostad nr 1002, 1004, 1006, 1010, 1013, 1014	800.000
Årsavgifter medlemmar	233.609
	769.532
	1.803.141

Kostnaden för lägenhetens förbrukningsel, kabel-TV och hemförsäkring ingår ej i årsavgiften.

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSavgIFTER M.M.

Lägenhet nr	Yta m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år
1001	66	5,1103%	1 174 110	39 325
1002	68			
1003	45	3,6162%	830 839	27 828
1004	68			
1005	67	5,1873%	1 191 801	39 918
1006	29			
1007	29	2,4574%	564 601	18 910
1008	65	5,0379%	1 157 476	38 768
1009	68	5,2617%	1 208 897	40 490
1010	45			
1011	68	5,2617%	1 208 897	40 490
1012	67	5,1873%	1 191 801	39 918
1013	29	2,3432%		18 912
1014	29			
1015	65	5,0379%	1 157 476	38 768
1016	68	5,2628%	1 209 161	40 499
1017	45	3,6162%	830 839	27 828
1018	68	5,2617%	1 208 897	40 490
1019	67	5,1873%	1 191 801	39 918
1020	29	2,4574%	564 601	18 910
1021	29	2,4574%	564 601	18 910
1022	65	5,0379%	1 157 476	38 768
1023	101	7,4219%	1 705 223	57 114
1024	45	3,6162%	830 839	27 828
1025	101	7,4219%	1 705 223	57 114
1026	67	5,1873%	1 191 801	39 918
1027	29	2,4574%	564 601	18 910
1028	29	2,4574%	564 601	18 910
1551		100,00%	22 975 563	769 532

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DYKÄRRET STÖRRE 17

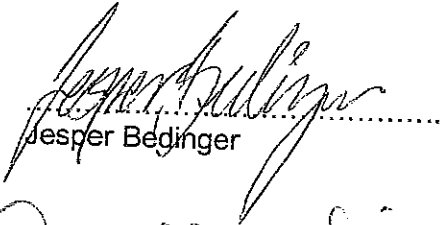
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. Lägenheternas areor är inte uppmätta av bostadsrättsföreningen. Areauppgifterna härrör från tidigare fastighetsägare. Mindre avvikelser kan därför förekomma.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- E. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

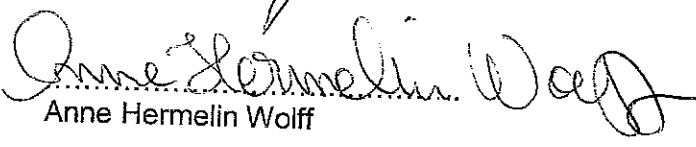
Styrelsen ansöker om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan.

Stockholm 2005-

Bostadsrättsföreningen Dykärret Större 17


Jesper Bedinger


Ingrid Johansson


Anne Hermelin Wolff

10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Dykärret Större 17 (org nr 716411-7355), får härmed avge följande intyg.

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

De uppgifter som lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga. Flerårsprognosen gäller endast vid de angivna förutsättningarna. Vi har utöver planen tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis, tekniskt besiktningsutlåtande samt utdrag ur lantmäteriets fastighetsinformationsregister.

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning framstår som hållbar.

Stockholm 2005-06-14

.....
Tony Weideskog

.....
Jonas Åkerberg

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

BILAGA 1 Prognos

ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER (kr)											
Kapitalkostnader											
Räntor	891 675	891 675	891 675	891 675	891 675	891 675	891 675	891 675	891 675	891 675	891 675
Amorteringar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avgår räntebidrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Driftkostnader											
	655 875	668 993	682 372	696 020	709 940	724 139	738 622	753 394	768 462	783 831	799 508
Underhållskostnader											
Avesättning underhåll (reparationsfondering)	82 521	84 171	85 855	87 572	89 323	91 110	92 932	94 791	96 687	98 620	100 593
Periodiskt underhåll											
Övriga kostnader											
Tomträttsavgäld	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fastighetsskatt	173 070	176 531	180 062	183 663	187 337	191 083	194 905	198 803	202 779	206 835	210 971
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	-	-	-	6 569	17 059	27 866
FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER											
Hyror bostäder (ej medlemmar)											
Hyror lokaler mm	233-609	240 617	247 836	255 271	262 929	270 817	278 941	287 310	295 929	304 807	313 951
Årsavgifter medlemmar	800 000	816 000	832 320	848 966	865 946	883 265	900 930	918 949	937 328	956 074	975 196
	769 532	764 753	759 808	754 693	749 400	743 926	738 262	732 405	726 916	721 140	715 466
Ränteantagande											
Inflationsantagande	3,75%										
Hyresförhandlingar bostadslägenheter	2,0%										
Taxeringsvärde	3,0%										
Föreningslån	27 507 000	28 057 140	28 618 283	29 190 648	29 774 461	30 369 951	30 977 350	31 596 897	32 228 835	32 873 411	33 530 880
	23 777 997	23 777 997	23 777 997	23 777 997	23 777 997	23 777 997	23 777 997	23 777 997	23 777 997	23 777 997	23 777 997
Fastigheten förvärfvas under löpande kalenderår. Men ovanstående prognos och nedanstående känslighetsanalys beräknas på hela år, 1/1 -31/12.											
Intäkter från försäljning av eventuella tomma hyresrätter såsom bostadsrätter tillkommer											
KÄNSLIGHETSANALYS											
ÅR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Dagens inflationsnivå och dagens räntenivå	769 532	764 753	759 808	754 693	749 400	743 926	738 262	732 405	726 916	721 140	715 466
Årsavgift enligt ovanstående prognos											
Årsavgifter om:											
Dagens inflationsnivå och											
1. Dagens räntenivå +1%	769 532	1 002 533	997 588	992 473	987 180	981 706	976 042	970 185	964 126	957 860	951 380
2. Dagens räntenivå - 1%	769 532	534 811	538 385	542 045	545 793	549 632	553 563	557 590	561 714	565 938	570 265
Dagens räntenivå och											
1. Dagens inflationsnivå +1%	769 532	773 868	778 493	783 421	788 663	794 232	800 142	806 405	813 036	820 051	827 463
2. Dagens inflationsnivå -1%	769 532	755 638	741 306	726 522	711 275	695 553	680 849	676 766	672 587	668 247	663 766