

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGNÉRGATAN 19

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

Bilaga Besiktningensprotokoll

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

Tegnérsgatan 19

Stockholm kommun, betygas

Sundsvall 26.2.2002

Rose Marie Nishöm

Denna ekonomiska plan har upprättats med biträde av:
SBC Bostad AB
Jur kand Krister Axelsson
Box 1353, 111 83 Stockholm
Tfn 08-775 72 00

53 lh

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Tegnérgatan 19, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 2000-10-24 med organisationsnummer 769606-2640, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta 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.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under april månad 2002. Då lägenheterna upplåtes till hyresgästerna har tillträde av lägenheterna redan skett.

Föreningen blir ett så kallat oäkta bostadsföretag. Föreningens inkomstskatt har beräknats med hänsyn härtill. Ett oäkta bostadsföretag medför att medlemmarna i sin deklaration skall uppta ett förmånsvärde. Avdrag medges med det så kallade lättnadsbeloppet, årsavgift och eventuella reparationskostnader. Vidare påverkas beskattningen av reavinster vid försäljning av bostadsrätt. Föreningen kommer att verka för att snarast möjligt bli ett äkta bostadsföretag. På grund härav avser föreningen endast upplåta bostadsrätter för bostadsändamål.

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Stockholm Törnet 3
Adress	Tegnérgatan 19
Kommundel	Norrmalm
Kommun	Stockholm
Tomt	469 m ² i slutet innerstadskvarter.
Byggnad	
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 6 plan samt källare och delvis inbyggd vind.
Byggnadsår	1934.
Värdeår	1950.
Bruksarea (bostäder)	1 197 m ² .
-"- (lokaler)	591 m ² .
Antal lägenheter och lokaler	28 st lägenheter och 6 lokaler.

[Handwritten signature]

Garage	Saknas.
Undergrund	Växellager, sten, grus och sand enligt "Byggnadsgeologis karta över Stockholm".
Källarväggar	Mursten/betong.
Ytterväggar	Tegel.
Bjälklag	Betong.
Yttertak	Plåt.
Fasader	Puts.
Fönster	2-glas kopplade träbågar.
Balkonger	Betong.
Trapphus	Ett trapphus.
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen värme.
Ventilation	Lägenheter har självdrag och lokaler har oftast mekanisk ventilation.
Hiss	En hiss för max tre personer.
Tvättstuga	En tvättstuga i källaren med torkrum respektive mangelrum i anslutning. Målade ytor, två tvättmaskiner, en torktumlare, en rostfri ho.
Sophantering	Sopnedkast till så kallad sopkarusell i soprum i gatuplanet.
Gård	Asfaltbelagd.
Övrigt	El, gas samt vatten och avlopp från/till stadens nät.
Lägenhetsutrustning	Kök
	Något skiftande standard, men oftast plastmatta och i övrigt målat. Rostfri diskbänk, gasspis (i några fall elspis), ibland köksventilator, kylskåp, ibland frysskåp och i enstaka fall diskmaskin. I huvudsak äldre kökssnickerier med släta målade luckor.
	Badrum
	Något olika skick men oftast klinker på golv och halvkaklade väggar, i övrigt målat. WC, handfat, inbyggt badkar.

SS *h*

Övrigt

Parkett i vardagsrum. Lägenheter mot gård har balkong. 10 lägenheter har öppen spis.

Gemensamma utrymmen

Källarvåning:

Förråd, cykelrum, undercentral för fjärrvärme, elcentral, tvättstuga med tork- och mangelrum.

Gatuplan:

Tre soprum.

Vind:

Lägenhetsförråd och hissmaskinrum.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning och är ej heller skyldig ingå i sådan.

Servitut

Avtalsservitut grovsoprum (rättighet).

3. FÖRSÄKRING

Fastigheten är till fullvärde försäkrad och föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

SS h

4. Beräknat taxeringsvärde 2002

Bostäder	12 647 900
Lokaler	9 768 000
SUMMA	22 415 900

Basvärde AFT 2000

	Byggnad	Mark	Omräkningstal
Bostäder	4 369 000	3 636 000	1,58
Lokaler	<u>4 506 000</u>	<u>2 006 000</u>	1,50
	8 875 000	5 642 000	

5. Förvärvskostnader

Köpeskilling	25 000 000
Lagfart*	375 850
Pantbrevsuttag**	100 000
Ombildningskostnad	265 000
Reparationsfond	<u>4 500 000</u>
SUMMA	30 240 850

6. Finansieringsplan

	Kapitalskuld	Räntesats***	Ränta	Amortering	Bindningstid
Bank	<u>15 000 000</u>	5,30%	<u>795 000</u>	<u>0</u>	0-5 år
SUMMA	15 000 000		795 000	0	
Insatser	<u>15 240 850</u>				
SUMMA	30 240 850				

7. Årliga kostnader

<i>Kapitalkostnader</i>	År 1	År 2	År 3
Räntor	795 000	795 000	795 000
Amortering	0	0	0

Skatter

Fast skatt, bostad	63 240
Fast skatt, lokal	97 680
Inkomstskatt	30 755

Fondavsättningar

Fond för yttre underhåll****	67 248
------------------------------	--------

Driftkostnader

El	27 000
Vatten	45 000
Värme	180 000
Sophämtning	18 000
Städning	25 000
Försäkring	27 000
Ekonomisk förvaltning	54 000
Teknisk förvaltning	36 000
Löpande underhåll	<u>70 000</u>
SUMMA	1 535 922

8. Årliga intäkter

Lokalhyror	891 325
Bost hyror	62 173
Årsavgifter	<u>582 424</u>
SUMMA	1 535 922

* 1,5 % av köpeskillingen

** Pantbrev om 10 000 000 kr uttagna i fastigheten.

***Föreningen avser att dela upp lånet på olika bindningstider,

1/3 rörligt, 1/3 2 år och 1/3 5 år, med en genomsnittlig ränta om 5,3%.

**** Fondavsättning enligt stadgar 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

SS *h.*

9. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån	Utformning	Total yta	Yta	Insats deltagande	Insats samtliga	Andelstal samtliga	Andelstal deltagande	Årsavgift	Hyra
<i>såld</i> 2005-06-01 13		2,5	51		675 700	<i>cul. uppgi antal</i>				
11	1	1 rok	24	24	318 009	318 009	1,9435	2,087	12 153	0
12	1	2 rok	59	59	797 408	797 408	4,873	5,232	30 473	0
14	1	1 rok	32	32	424 012	424 012	2,591	2,782	16 203	0
<i>stulor</i> 15	1	3 rok	59	0	0	797 408	4,873	0,000	0	42 417
16	1	1 rok	24	24	318 009	318 009	1,944	2,087	12 153	0
21	2	1 rok	24	24	321 189	321 189	1,963	2,107	12 274	0
22	2	2 rok	59	59	805 225	805 225	4,921	5,283	30 771	0
23	2	2 rok	51	51	682 527	682 527	4,171	4,478	26 083	0
24	2	1 rok	32	32	428 252	428 252	2,617	2,810	16 366	0
25	2	2 rok	59	59	805 225	805 225	4,921	5,283	30 771	0
26	2	1 rok	24	24	321 189	321 189	1,963	2,107	12 274	0
31	3	1 rok	24	24	324 369	324 369	1,982	2,128	12 396	0
32	3	2 rok	59	59	813 043	813 043	4,969	5,335	31 070	0
33	3	2 rok	51	51	689 285	689 285	4,213	4,523	26 341	0
34	3	1 rok	32	32	432 492	432 492	2,643	2,838	16 528	0
35	3	2 rok	59	59	813 043	813 043	4,969	5,335	31 070	0
<i>såld</i> 09-03-04 36	3	1 rok	24	0	0	324 369	1,982	0,000	0	19 755
41	4	1 rok	24	24	327 549	327 549	2,002	2,149	12 517	0
42	4	2 rok	59	59	820 861	820 861	5,017	5,386	31 369	0
43	4	2 rok	51	51	696 042	696 042	4,254	4,567	26 599	0
44	4	1 rok	32	32	436 732	436 732	2,669	2,866	16 690	0
45	4	3 rok	59	59	820 861	820 861	5,017	5,386	31 369	0
46	4	1 rok	24	24	327 549	327 549	2,002	2,149	12 517	0
51	5	1 rok	24	24	330 729	330 729	2,021	2,170	12 639	0
52	5	4 rum 2 kök	112	112	1 573 085	1 573 085	9,614	10,322	60 115	0
54	5	1 rok	33	33	454 753	454 753	2,779	2,984	17 378	0
55	5	2 rok	59	59	828 679	828 679	5,064	5,437	31 668	0
56	5	1 rok	24	24	330 729	330 729	2,021	2,170	12 639	0
S:a bostäder			1197	1114	15 240 850		100	100	582 424	62 173
3010	bv		83							180 168
3020	bv		153							212 598
3040	bv/kv		191							321 000
3050	kv		75							53 955
3110	1		51							94 888
3610	vind		38							28 717
Totalt			591							891 325
S:a bostäder och lokaler				1794						

925 *lh*


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

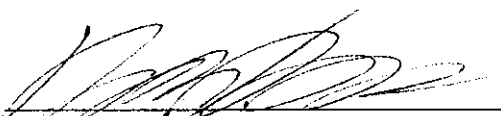
- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder. I årsavgiften ingående konsumtionsavgifter kan beräknas efter förbrukning eller ytenhet.
- B. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- C. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader. Föreningen skall i sin bokföring göra avskrivningar på byggnaden. Detta påverkar resultatet men inte likviditeten. På grund härav har avskrivning på byggnaden inte tagits upp under punkt 7.
- D. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bilaga. Kostnaden härför avses att finansieras genom ianspråktagande av reparationsfonden och vid behov upptagande av lån i föreningen samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdstidpunkten.

Stockholm 2002-02-19

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGNÉRGATAN 19


Mats Andersson


Nils Montan


Rasmus Rasmusson

11. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Tegnérsgatan 19 med adress Tegnérsgatan 19, 111 40 Stockholm, får härmed avge följande intyg.

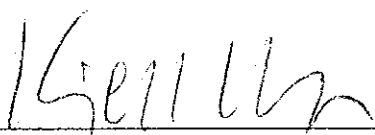
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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.

Förutsättningarna för registrering enligt 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

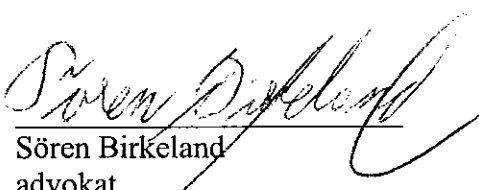
På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2002-02-21



Kjell Karlsson
jur kand

Delta Advokatbyrå AB
Box 22305
104 22 Stockholm
08-21 14 01



Sören Birkeland
advokat

Advokatfirman Carler AB
Box 7557
103 93 Stockholm
08-545 184 50

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