

716 420 - 4385

1998-01-28

Ink. T. Patentverket

1998 -01- 27

EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BROBYGGAREN 3

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader
 - c) Fastighetsskatt
 - d) Fondavsättningar
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: Besiktningsprotokoll

Denna ekonomiska plan har
upprättats med biträde av:
SBC Stockholm Norr
Jur kand Cecilia Hamenius
Box 47650, 117 95 Stockholm
Tel: 08-775 72 00

SB 28

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 3, Stockholm, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 1989-02-13 med organisationsnummer 716420-4385 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder 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 driftskostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under december 1997 - januari 1998. Tillträde har skett.

5/8 8

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet Brobyggaren 3
Adress Pontonjärgatan 35 /
Sven Rinmans gata 6
Kommundel Kungsholmens församling
Kommun Stockholm
Län Stockholm
Tomt Brobyggaren 3, 499 kvm
Fastighet med äganderätt

Byggnad

Byggnadstyp Flerfamiljshus. Fastigheten
består av en huskropp byggd i
vinkel.
Byggnadsyta 2 935 kvm
Bruksarea (bostäder) 1 940,5 kvm
Bruksarea (lokaler) 404,5 kvm
Källare Källare innehållande lager till
lokal, undercentral.
Vind Vind med lägenhetsförråd.

Lägenhetsförteckning	Lgh- typ	Antal st	BRA kvm, ca	Total uthyrbar area, kvm ca
	3 rok	4	111,2	444,8
	2 rok	1	92,5	92,5
	3 rok	1	90,2	90,2
	2 rok	4	69,7	278,8
	2 rok	1	66,7	66,7
	2 rok	1	59,7	59,7
	2 rok	4	58,1	232,4
	2 rok	5	57,9	289,5
	2 rok	1	50,8	50,8
	2 rok	1	52,5	52,5
	2 rok	1	44,2	44,2
	1 rok	4	42,0	168,0
	1 rok	1	38,8	38,8
	1 rok	1	31,8	31,8
Summa				1 940,5

SB

Bostäder	30 st
Lokaler	2 st
Undergrund	Berggrund
Grundläggning	Plintar till berg
Grundmurar	Fr.o.m. bottenvåning t.o.m. 3:e våningen betongstomme; fr.o.m. 4:e våningen t.o.m. 6:e våningen tegel.
Bjälklag över kv	Betong
Våningsbjälklag	Betong
Vindsbjälklag	Betong
Bärande innerväggar	Tegel
Ej bärande innerväggar	Slaggplattor
Ytterväggar	Puts, sockel av skiffer
Yttertak	Plåt/målad
Fotrännor/stuprör	Ny plåt
Fönster	3-glas
Fasader	Putsade
Trapphus	Målade med bård. Trappor i marmor.
Hiss	Renoverad. Maxlast 250 kg, besiktigad juni 1997.
Ytskikt i lägenheter	Tapet samt målat. Parkettgolv.
Kapprum/hall	Tapet samt målat. Parkettgolv.
Sällskapsrum	Tapet samt målat. Parkettgolv.
Sovrum	Tapet samt målat. Parkettgolv.
Kök	Tapet samt målat. Linoleumgolv.
Bad/duschrum	13 rad kakel, målad. Platismatta. Moderna vitvaror.
Köksinredningar	Modern köksinredning, Marbodals.
Övrig utrustning i lgh	Öppen spis i större lägenheter.

OSB

Lokaler	Renoverade ytskikt.
Utrustning elcentral	Elservis från 1986/87, 1-fas.
Tvättstuga och torkrum	Plastmatta, kakel, 2 tvättmaskiner Wascator, torktumlare, centrifug och mangel.
Sophantering	Sopkarusell
Uppvärmning	Fjärrvärme indragen 1986/87 jämte undercentral.
Ventilation	Självdrag
Gemensamma anordningar	Tvättstuga, soprum, cykelrum
Gemensamhetsanläggning	Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning och är inte heller skyldig att ingå i sådan.
Servitut	Fastigheten belastas inte av kända servitut.

3. Försäkring

Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad i Svenska Brand och föreningen avser att bibehålla sådan försäkring.

4. Taxeringsvärde

Byggnad	14 069 000 kronor
Mark	<u>2 421 000 kronor</u>
Summa	16 490 000 kronor

5. Förvärvskostnader

Köpeskilling	25 500 000
Lagfart 0,5%	127 500
Pantbrevsuttag	0
Fond	200 000
Ombildning	150 000
SUMMA	25 977 500

6. Finansieringsplan

	Kapitalskuld*	Räntesats%	Ränta 1998	Amortering/år 1	Bindn tid**
SBAB	2 479 760	7,5	178 370	8 053	se nedan
Stadshypotek	8 329 415	7,5	646 040	5 677	se nedan
Totalt	10 809 175		824 410	13 730	
Insatser	15 068 325				
Upplåtelseavgift lgh 704	100 000				
SUMMA	25 977 500				

7 a-d. Årliga kostnader

	år 1998	år 1999	år 2000
Låneräntor	824 410	855 783	855 783 ***
Amorteringar	13 730		0
Fastighetskatt, bostad	123 505	247 010	247 010
Fastighetskatt, lokal	19 600	19 600	19 600
Fondavs 0,3% x anskaffningskostn	76 500	76 500	76 500
Vatten	45 000	46 350	47 741
El	23 000	23 690	24 401
Värme	170 000	175 100	180 353
Sophämtning	8 000	8 240	8 487
Övr kostn	6 000	6 180	6 365
Renhållning, städ	20 000	20 600	21 218
Försäkringar	18 000	18 540	19 096
Förvaltning	40 000	41 200	42 436
Fastighetsskötsel	20 000	20 600	21 218
Löpande underhåll	50 000	50 000	50 000
SUMMA	1 457 745	1 609 393	1 620 208

8. Årliga intäkter

	år 1	år 2	år 3
****Räntebidrag	12 000	0	0
Hyror lokal	220 872		
Hyror bostad	375 996		
Årsavgifter	848 877		
SUMMA	1 457 745		

*Kapitalskuld är för Stadshypotek t o m dag för lösen 8 607 932 kr; amortering sker vid lösendag.
Kapitalskuld anges i planen med belopp efter amortering

**Lånen är bundna till följande datum:

			Nuv räntesats
SBAB	98 02 25	10,51	Låneräntan har därefter beräknats till 7,5%
Stadshypotek	98 04 30	10,38	efter vid planens upprättande kända förutsättningar. Ny bindningstid okänd.

*** Reparationer år 2 förutsätts finansieras med anspråktagande av 140 tkr av fond, p 5, samt 78 tkr i fondavs, p 7. Lån beräknas upptagas med 615 tkr till 7,5% rta, vilket ger ränteutgift om 46 tkr under år 2 samt år 3.

**** Subventionsräntan omsättes 1998 02 24 samt 1998 04 30.
Subv räntan antages bli ca 6,35% vilket är lika med räntan idag.
Räntebidragen beräknas således upphöra efter förfallodagarna.

SB AB

9. Lågenhetsförteckning

Namn	Lgh nr	Kvm yta	Ant rum och utförning	Insats	Årsavgift		Andelstal	Hyra
					Årsavgift	per månad		
Divex AB	103	353,5	0	0	0	0	0,00	176 400
Xpos Internat.	105	51	0	0	0	0	0,00	44 472
Lindvall Ingrid	201	66,7	2 rok	0	0	0	0,00	61 315
Kemppinen Satu	202	57,9	2 rok	594 743	33 505	2 792	3,95	
Vilenius Mikael	203	92,5	2 rok	816 444	45 995	3 833	5,42	
Falk Jan Ove	204	38,8	1 rok	0	0	0	0,00	40 034
Modig-Jonasson K	205	52,5	2 rok	0	0	0	0,00	50 596
Thörn Ulla	301	69,7	2 rok	678 366	38 216	3 185	4,50	
Borgelid Agneta	302	58,1	2 rok	596 706	33 616	2 801	3,96	
Källström Åsa	303	111,2	3 rok	962 685	54 233	4 519	6,39	
Bosta Birgitta	304	42	1 rok	458 692	25 841	2 153	3,04	
Wallström Sara	305	57,9	2 rok	594 743	33 505	2 792	3,95	
Johansson M-B	401	69,7	2 rok	684 168	38 543	3 212	4,54	
Lindström Ruth	402	58,1	2 rok	596 706	33 616	2 801	3,96	
Carelius Olaf	403	111,2	3 rok	962 685	54 233	4 519	6,39	
Johansson Ulf	404	42	1 rok	458 692	25 841	2 153	3,04	
Adler Magnus	405	57,9	2 rok	594 743	33 505	2 792	3,95	
Nordström Svea	501	69,7	2 rok	0	0	0	0,00	63 448
Stephanson Niclas	502	58,1	2 rok	596 706	33 616	2 801	3,96	
Wallin Pehr	503	111,2	3 rok	962 685	54 233	4 519	6,39	
Bernklö Aneffe	504	42	1 rok	0	0	0	0,00	42 538
Rönninger Lars	505	57,9	2 rok	594 743	33 505	2 792	3,95	
Sihlen Valborg	601	69,7	2 rok	0	0	0	0,00	62 910
Carlsson Stefan	602	58,1	2 rok	596 706	33 616	2 801	3,96	
Lif Erik	603	111,2	3 rok	962 685	54 233	4 519	6,39	
Burell Lars	604	42	1 rok	458 692	25 841	2 153	3,04	
Rhodin Jan	605	57,9	2 rok	0	0	0	0,00	55 155
Wahrenn E	701	59,7	2 rok	632 883	35 654	2 971	4,20	
Nylander Anna	702	50,8	2 rok	537 948	30 305	2 525	3,57	
Nylander Ingegerd	703	90,2	3 rok	826 839	46 580	3 882	5,49	
Öfgren Karl	704	31,8	1 rok	402 566	22 679	1 890	2,67	
van Arkel Antonius	705	44,2	2 rok	496 498	27 970	2 331	3,29	
		2345,2		15 068 325	848 877		100	596 868

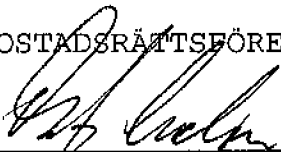
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- 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.
- 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 uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- D. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt utlåtande i bilaga. Kostnaden härför avses att finansieras genom ianspråktagande av dispositionsfonden och genom upptagande av lån i föreningen samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärds tidpunkten.

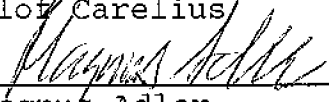
Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Stockholm 1997-12 -16

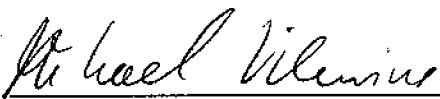
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BROBYGGAREN 3



Olof Carelius



Magnus Adler



Mikael Vilenius

28 28

11. I n t y g

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Brobyggaren 3, 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.

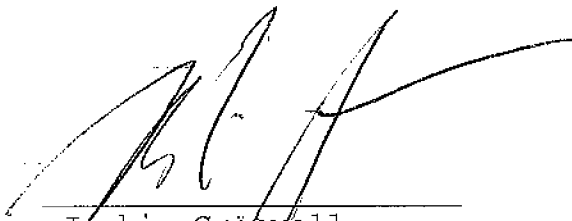
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 1998-01-26



Sören Birkeland
Jur. kand



Joakim Grönwall
Advokat

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

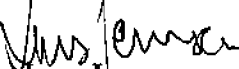


Bostadsrättsorganisationen

Bilaga underhållsbehov fastigheten Brobyggaren 3

	Åtgärd	Tidsintervall	Cirkakostn
1	Takfläkt för frånluft på grund av mögelrisk i bad	omg	50 000 kr
2	Målning av ca 100 fönster utsida	2 år	100 000 kr
3	Putsskador	2 år	500 000 kr
4	Tvättmaskiner	2 år	50 000 kr
5	Lagning av portsten baksida	2 år	15 000 kr
6	Takmålning	3 år	100 000 kr

Stockholm 1997 12 11
SBC region Stockholm


Lars Jensen
Tekn förvaltare

