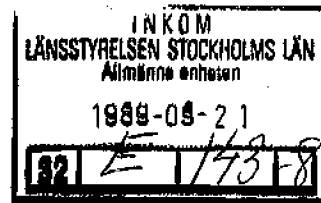


716 416 - 6618

1990-01-15



EKONOMISK PLAN

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ELDAREN 5 I STOCKHOLMS STAD

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan för bostadsrättsföreningen
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Driftskostnader och skatter
 - c) Avsättningar
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/lägenhetsbeskrivning, i vilken redovisas:
Lägenhetsyta, antal rum och kök, andelstal, grundavgifter, årsavgifter och hyror
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning
av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas
ekonomiska förpliktelser
11. Intyg enligt 4 §, andra stycket, Bostadsrättslagen

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Eldaren 5 med organisationsnummer 716416-6618 registrerad hos Länsstyrelsen i Stockholms Län, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Föreningens stadgar är registrerade hos Länsstyrelsen 1979-05-07.

I enlighet med vad som stadgas i 3 §, bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen, avseende fastighetens förvärv, avser slutliga kostnaden för köpet. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

<u>OBJEKT</u>	Eldaren Nr 5
Adress	Tomtebogatan 9, 9 A och Birkagatan 27
Stadsdel	Vasastaden
Stad och län	Stockholm
<u>TOMT</u>	Fri grund
Area1	885 m ²
Gällande plan- bestämmelser	Stadsplan P1 2113 B, fastställd 1939-10-06 samt kompletterad 1980
Vatten/avlopp	Anslutet till kommunalt batten- och avlopps nät
Läge	Välbelägen inom norra delen av Vasastaden
<u>BYGGNAD</u>	
Byggnadsår	1903 - 1904
Renoverad o ombyggd	Till nybyggnadsstandard 1980-82
Typ	Hörnhus av sten i 6 våningar med källare
Lägenhetsyta, bostäder	2628 m ²
Kontor/lager	291 m ²
Lägenhetsyta, totalt	2919 m ²
Bostadsutrymmen	Totalt 35 st bostadslägenheter (se lägenhetsbeskrivning)
Övriga utrymmen	3 st kontor/lager
Källarutrymmen	Lägenhetskontor, 2 elcentraler, apparat- rum för fjärrvärme, tvättstuga, bastu med omklädnadsrum, dusch och tvättställ, samlingslokal med kök, toalett, fotolab, snickarbod
Vindsutrymmen	Tillkommit 4 st nya bostadslägenheter

Undergrund	Berg
Grundläggning	Grundmurar till berg
Grundmurar	Betong
Ytterväggar	Tegel
Bärande innerväggar	Tegel
Bjälklag	Trä, betong över källare
Yttertak	Målad, galvaniserad plåt
Fasadbehandling	Puts
Trapphus	3 st med sopnedkast från Tomtebogatan 9 A, automatisk reglerat trapplyse. kodlås, planbeläggning av marmorplattor
Hissar	1 st på Tomtebogatan 9 med genomgång på 3:e våningen till övriga trapphus. Hissen är nyinstallerad för 8 personer (630 kg)
Golvbeläggningar	Furugolv/korko-o-plast/plastmattor/lino-leummattor (varierande beroende på om innehavaren lagt till för merkostnad
Köksinredning	Elspisar, kylskåp, kyl/frys, rostfria diskbänkar, skåpinredningar i modernt utförande.
Badrum, golv väggar	Plastmatta Kakel/målad glasfiberväv (varierande beroende på innehavaren själv lagt till för merkostnaden)
inredning	Badkar eller dusch, tvättställ, wc-stol
Toaletter, inredning	Tvättställ, wc-stol
Tvättstuga, utrustning	3 st helautomatiska tvättmaskiner, centrifug, 1 st torktumlare, rostfri tvättbänk, el valsmangel, torkskåp, toalett
Uppvärmning	Fjärrvärme med värmeväxlare
Övrigt	3-glasfönster installerade
Installationer	Vatten/avlopp, växelström 220/380 volt 3-fas, centralantenn TV/Radio

Underhållsbehov

Byggnaden har en modern standard och är fullständigt ombyggd och renoverad 1981/82. Några tillkommande reparationer eller andra större kostnader torde ej uppkomma inom de närmaste åren.

3. FÖRSÄKRING

Brandförsäkring till fullvärdesgaranti är tecknad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

4. TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten har åsatts ett taxeringsvärde av kronor 7.025.000 år 1988, varav markvärde kronor 2.000.000 och byggnadsvärde kronor 5.025.000

5 TOTALT ANSKAFFNINGSVÄRDE

Köpeskilling inkl lagfart	1.331.000
Ombyggnadskostnad inkl, projektering, kreditivkostnader, pantbrevsutttag m.m.	12.842.200
Dispositionsfond	<u>981.800</u>
Summa Kronor	15.155.000

6. FINANSIERINGSPLAN FÖR FASTIGHETEN ELDAREN 5

Räntor och amorteringar

<u>Långivare</u>	<u>Lånebelopp</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Ränta kr</u>	<u>Amorte- ringar</u>	<u>Löptid</u>
Stockholms Läns	6.838.160	11,70	790.918	40.180	2003
Stadshypoteksförening	855.138	11,25	96.073	4.766	2003
Länsbostadsnämnden	2.774.139	11,60	320.480	40.500	2012
Länsbostadsnämnden	281.067	11,60	32.481	4.044	2012
Brandkontoret	316.000	9,85	30.968	6.400	1998
Gjorda amorteringar	429.496				
Grundavgifter	356.225				
Upplåtelseavgifter	3.311.700				
Avgår: Beräknade räntebidrag			./.	660.000	
Summa kronor	15.161.925		610.920	95.890	

ARLIGA BERÄKNADE KOSTNADER OCH INTÄKTER

7. Kostnader

a) Kapitalkostnader

Räntor	610.920	
Amorteringar	95.890	706.810

b) Driftskostnader

Löpande underhåll	61.800	
Förvaltning	20.000	
Fastighetsskatt	54.100	
Försäkringar	13.000	
Fastighetsskötsel	18.000	
Sociala avgifter	6.900	
Renhållning och sotning	15.000	
Vatten, avlopp och el	56.000	
Värme	135.000	
Övrigt	10.090	389.890

c) Avsättningar

Fond för yttre underhåll		
0,3 % av kr 14.173.000		42.520

Kronor 1.139.220

8. Intäkter

Arsavgifter	867.225	
Hyrer, kontor och lager	271.995	1.139.220

Kronor 1.139.220

9. LÄGENHETSBEKRIVNING AV FASTIGHETEN ELDAREN 5

Vä- ning	Lgh nr	Antal rum	Yta kvm	Andels- tal	Grund- avgift	Ars- avgift	Hyror
Kv	L-1	(102)	Lokal	217	0	0	217.296
	L-2	(103)	Lager	9	0	0	1.800
	L-3	(101)	Kontor	65	0	0	52.899
1 tr	B-1	(14)	3 rokb	72	2,551	9.087	22.123
	B-2	(25)	2 rokd	62,5	2,132	7.596	18.489
	B-3	(19)	2 rokb	61,0	2,217	7.899	19.226
	B-4	(12)	3 rokb	70,0	2,437	8.682	21.134
	B-5	(18)	1 rokd	37,7	1,341	4.776	11.630
	1-6	(27)	4 rokb	90,0	3.231	11.511	28.020
	1-7	(02)	2,5 rokb	66,0	2,405	8.568	20.857
	1-8	(26)	2 rokb	63,0	2,400	8.550	20.813
	1-9,10	(06)	5,5 rokbwc	148,0	5,120	18.240	44.402
	1-11	(10)	3 rokb	68,5	2,550	9.084	22.114
	1-12	(22)	3 rokb	70,0	2,597	9.252	22.522
2 tr	2-13	(04)	4 rokb	90,0	3,298	11.748	28.601
	2-14	(05)	2,5 rokb	66,0	2,522	8.982	21.871
	2-15	(20)	2 rokb	63,0	2,470	8.800	21.421
	2-16	(15)	2,5 rokb	93,0	3,463	12.336	30.032
	2-17	(01)	2 rokb	55,0	2,210	7.872	19.166
	2-18	(07)	3 rokb	68,5	2,602	9.270	22.565
	2-19	(09)	2,5 rokb	70,0	2,651	9.444	22.990
3 tr	3-20	(30)	4 rokb	90,0	3,465	12.342	30.049
	3-21	(31)	1 rokvb	30,5	1,323	4.712	11.473
	3-22	(08)	4,5 rokb	133,0	5,045	17.971	43.752
	3-23	(16)	2 rokb	55,5	2,292	8.166	19.877
	3-24	(28)	3 rokb	84,0	3,261	11.616	28.280
	3-25	(29)	1,5 rokvb	39,0	1,602	5.706	13.893
	3-26	(17)	1,5 rokvb	36,0	1,630	5.808	14.136
4 tr	4-27	(13)	4 rokb	90,0	3,465	12.342	30.049
	4-28,29	(11)	4,5 rokb	130,5	4,933	17.571	42.780
	4-30	(21)	2,5 rokb	93,0	3,635	12.948	31.524
	4-31	(03)	2 rokb	55,0	2,319	8.262	20.111
	4-32	(23)	3 rokb	68,5	2,734	9.738	23.710
	4-33	(24)	2,5 rokb	70,0	2,785	9.921	24.152
5 tr	5-34		3 rokb	84,5	3,318	11.821	28.775
	5-35		2 rokb	54,0	2,121	7.554	18.394
	5-36		3 rokb	90,0	3,535	12.591	30.656
	5-37		4 rokb	110,5	4,340	15.459	37.638
			2919,0	100,000	356.225	867.225	271.995

r = rum
 k = kök
 kv = kokvrå
 b = badrum
 d = duschrum
 wc = separat toalett

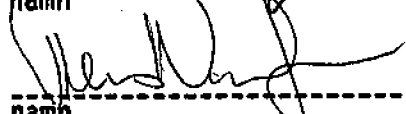
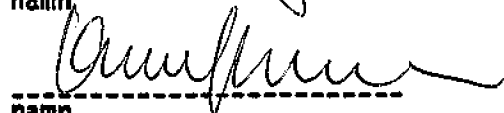
9

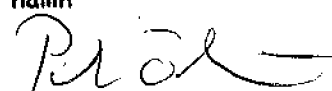
INKOM			
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Allmänna enheten			
1989-09-21			
32			

10. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN AV BETYDELSE FÖR BEDOMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala grundavgift. 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 grundavgift kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar som bifogas och av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- D. 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.

Stockholm 1989-09-18


 namn

 namn

 namn


 namn

 namn

Styrelseledamöternas egenhändiga namnteckningar bevittnas:

namn

namn

adress

adress

postadress

postadress



11. INTYG

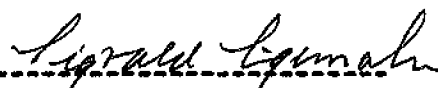
Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 4 § andra stycket Bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska pla för Bostadsrättsföreningen Eldare 5 får härmed avge följande intyg.

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

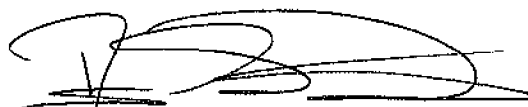
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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

Stockholm 1989-09-21



Sigvald Sigemalm



Börje Söderberg

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