

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅNGPANNAN 10

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Anskaffningskostnad
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/lägenhetsförteckning i vilken redovisas;
lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser
och årsavgifter
10. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömande av föreningens verksamhet och
bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser
11. Intyg enligt 3 kap, 2 § bostadsrättslagen

Bilaga: besiktningsprotokoll

Denna ekonomiska plan har
upprättats med biträde av
Jur kand Kjell Karlsson
DELTA advokatbyrå
Box 22305, 104 22 Stockholm
Tfn 08-21 14 01

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ångpannan 10 som den 31 maj 2001 registrerats hos Patent- och registreringsverket med registreringsnummer 769607-1930 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 2 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga beräknade kostnaden. Beräkningen av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden. Upplåtelse av lägenheterna beräknas ske under februari 2002. Då lägenheterna upplåtes till hyresgästerna har tillträde av lägenheterna redan skett.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet	Ångpannan 10, Folkskolegatan 12, 117 35 Stockholm
Stadsdel	Södermalm
Stad/län	Stockholm
Tomt	C:a 401 m ² på fri och egen grund
Stadsplan	Stadsplan från 1929-01-18, tomtindelning från 1929-02-23
Byggnad	
Uppförd	Nybyggnad 1929
Byggnadstyp	Flerbostadshus i 6 plan
Bruksarea	Bostäder c:a 1 023 m ² Lokaler c:a 95 m ²
Lägenheter	Lägenheternas storlek, antal, läge i fastigheten och utformning framgår av lägenhetsförteckningen punkt 9.
Undergrund:	Lera
Källarväggar:	Betong
Ytterväggar:	Murblock
Bjälklag:	Betong

Yttertak:	Plåt
Fasader:	Puts (granit i bottenplanet mot gata)
Fönster:	2-glas kopplade träbågar
Balkonger:	Indragna på översta våningen
Trapphus:	1 st med trapplöp och vilplan i natursten.
Uppvärmning:	vattenburen värme, Oljepanna från 1979
Ventilation:	Självdreg
Hiss:	En hiss för max tre personer.
Tvättstuga:	I källaren
Sophantering:	Sopinkast från entréplan till soprum med sopkarusell
Gård:	"Parkmark"
Övrigt:	El samt vatten och avlopp från/till stadens nät.

Gemensamma utrymmen

Källarvåning:	Förråd, hissmaskinrum, vattenmätarrum, tvättstuga och pannrum.
Vind:	Lägenhetsförråd, rum för hissens linhjul och elcentral.

Lägenhetsutrustning

Pentry:	Rostfri disbänk, smal gasspis, i en del fall elspis, i några fall köksventilator och kylskåp. Äldre kökssnickerier med spegelluckor eller släta målade luckor.
Duschrum:	Varierande standard med målade golv, alternativt belagda med plastmatta eller klinker. Oftast målade väv på väggar, men delvis kaklade väggar förekommer också. Duschplats, WC, handfat. I en del lägenheter förekommer badrum, där duschplatsen då ersatts med badkar.

Övrigt:

Parkett i vardagsrum. Kyl och frys finns i en del fall placerade i hall eller köpprum.

Övrig avseende fastigheten

Gemensamhetsanläggningar/servitut

Fastigheten är inte skyldig att ingå i gemensamhetsanläggning och saknar kända servitut.

Åtgärder i fastigheten:

Fastighetens rörstammar och våtrum har underhållits efterhand. Det finns enligt besiktningen bland annat ett behov av att renovera ett 20 tal badrumsstammar med tillhörande ytskikt i badrum. I övrigt får hänvisas till bifogad besiktning.

Kostnader för åtgärder i fastigheten

Bifogad besiktning bedömer att det finns ett behov av kostnader för c:a 1 600 000 kr inklusive moms inom 3 år.

På längre sikt finns behov av renoveringar för c:a 2 000 000 kr inklusive moms.

3. FÖRSÄKRING

Föreningen avser att teckna en fullvärdesförsäkring för fastigheten.

4. Taxeringsvärde 2002, beräknat

Byggnad	lokaler	556 000 kr
	bostäder	5 834 000 kr
Mark	lokaler	303 000 kr
	bostäder	4 044 000 kr
Totalt taxeringsvärde		10 737 000 kr

5. Anskaffningskostnad

Köpeskilling, fastighet	16 500 000 kr
Lagfartskostnad	248 000 kr
Pantbrevskostnad	6 506 kr
Avsättning till reparationer och ombildningskostnader	2 000 000 kr
Summa	18 754 506 kr

6. Finansieringsplan

	Lånebelopp	Amorteringar	Bindningstid	Ränta %	Ränta kr
Nytt lån	401 300 kr	0 kr	rörlig	4,6	18 460 kr
Nytt lån	1 600 000 kr	0 kr	2	5,1	81 600 kr
Nytt lån	2 000 000 kr	0 kr	4	5,7	114 000 kr
	4 001 300 kr	0 kr			214 060 kr
Insatser	14 753 206 kr				
Totalt, finans.	18 754 506 kr				

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

<i>Kapitalkostnader</i>	År 1	År 2	År 3
Räntor	214 060 kr	214 060 kr	214 060 kr
Amorteringar	0 kr	0 kr	0 kr
<i>Drift</i>			
Värme	130 000 kr	132 600 kr	135 252 kr
Vatten/avlopp	30 000 kr	30 600 kr	31 212 kr
El	15 000 kr	15 300 kr	15 606 kr
Renhållning	20 000 kr	20 400 kr	20 808 kr
Försäkring	15 000 kr	15 300 kr	15 606 kr
Förvalt.	60 000 kr	61 200 kr	62 424 kr
Reparationer/underhåll	40 000 kr	40 800 kr	41 616 kr
Övrigt	25 000 kr	25 500 kr	26 010 kr
Drift och underhåll/kvm 299 kr			
<i>Fondavsättningar</i>			
Fond för yttre underhåll	32 999 kr	32 999 kr	33 659 kr
<i>Skatter</i>			
Inkomstskatt	30 997 kr	30 997 kr	30 997 kr
*Fastighetsskatt	58 001 kr	58 001 kr	58 001 kr
Summa	671 057 kr	677 757 kr	685 251 kr

*1 % på taxeringsvärdet för lokaler
och 0,5 % på taxeringsvärdet för bostäder.

8. Årliga intäkter

Hyror	94 970 kr	94 970 kr	94 970 kr
Årsavgifter	576 087 kr	582 787 kr	590 281 kr
Summa	671 057 kr	677 757 kr	685 251 kr

9. Lägenhetsförteckning

Folkskolegatan 12

Lgh nr	Antal		Yta kvm	Insatser	Andelstal		Årsavgift	Hyra
	Vån	rum Utform.			alla	delt. lgh		
1	bv	lokal	65	861 587 kr	5,42	5,84	33 643 kr	
2	bv	lokal	30					17 668 kr
101	1	1 rok/kv	28	402 763 kr	2,54	2,73	15 727 kr	
102	1	2 rok/kv	41	567 998 kr	3,57	3,85	22 179 kr	
103	1	1 rok/kv	23	340 799 kr	2,14	2,31	13 308 kr	
104	1	2 rok/kv	48	655 042 kr	4,12	4,44	25 578 kr	
105	1	1 rok/kv	28	402 763 kr	2,54	2,73	15 727 kr	
201	2	1 rok/kv	28	407 188 kr	2,56	2,76	15 900 kr	
202	2	1 rok/kv	24	357 028 kr	2,24	2,42	13 941 kr	
203	2	1 rok/kv	22	330 472 kr	2,08	2,24	12 904 kr	
204	2	1 rok/kv	25		2,32			23 772 kr
205	2	2 rok/kv	51	700 777 kr	4,40	4,75	27 364 kr	
206	2	1 rok/kv	28	407 188 kr	2,56	2,76	15 900 kr	
301	3	1 rok/kv	28	411 614 kr	2,59	2,79	16 073 kr	
302	3	1 rok/kv	24	359 978 kr	2,26	2,44	14 057 kr	
303	3	1 rok/kv	22	334 898 kr	2,10	2,27	13 077 kr	
304	3	1 rok/kv	25	373 256 kr	2,35	2,53	14 575 kr	
305	3	2 rok/kv	51	708 154 kr	4,45	4,80	27 652 kr	
306	3	1 rok/kv	28		2,59			26 710 kr
401	4	1 rok/kv	28	416 040 kr	2,61	2,82	16 246 kr	
402	4	1 rok/kv	24	362 929 kr	2,28	2,46	14 172 kr	
403	4	1 rok/kv	22	336 373 kr	2,12	2,28	13 135 kr	
404	4	1 rok/kv	25	376 207 kr	2,37	2,55	14 690 kr	
405	4	2 rok/kv	51	714 055 kr	4,49	4,84	27 883 kr	
406	4	1 rok/kv	28	416 040 kr	2,61	2,82	16 246 kr	
501	5	1 rok/kv	28	418 991 kr	2,64	2,84	16 361 kr	
502	5	1 rok/kv	24		2,31			26 820 kr
503	5	1 rok/kv	22	340 799 kr	2,14	2,31	13 308 kr	
504	5	1 rok/kv	25	380 633 kr	2,39	2,58	14 863 kr	
505	5	2 rok/kv	51	721 432 kr	4,54	4,89	28 171 kr	
506	5	1 rok/kv	28	418 991 kr	2,64	2,84	16 361 kr	
601	6	1 rok/kv	22	346 700 kr	2,18	2,35	13 538 kr	
602	6	1 rok/kv	19	306 867 kr	1,93	2,08	11 983 kr	
603	6	1 rok/kv	17	280 311 kr	1,77	1,90	10 946 kr	
604	6	1 rok/kv	20	320 145 kr	2,02	2,17	12 501 kr	
605	6	2 rok/kv	43	628 487 kr	3,95	4,26	24 541 kr	
606	6	1 rok/kv	22	346 700 kr	2,18	2,35	13 538 kr	
			1 118	14 753 205 kr	100,00	100,00	576 088 kr	94 970 kr

Bostäder	1 023
Lokaler	95

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

- A. För bostadsrätterna skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som eventuella räntor och lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens underhåll samt för vatten och avlopp och elektrisk kraft, m m samt kostnader för uppvärmning och varmvatten.

Årsavgiften skall beräknas så att den i förhållande till lägenheternas ^{andelstal} ~~insatser~~ kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

Inom föreningen skall följande fonder bildas:

Fond för yttre underhåll
Dispositionsfond

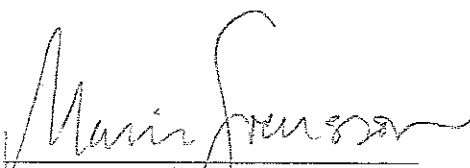
- B. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- D. Behov av nödvändigt underhåll föreligger enligt bilagt besiktningsutlåtande. Kostnaden härför avses att finansieras genom anspråktagande av dispositionsfonden och genom upptagande av lån i föreningen samt utnyttjande av statliga subventioner, om sådana finns vid åtgärdstidpunkten.

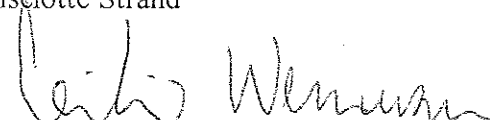
Behov av nödvändig tillbyggnad, ombyggnad eller andra nödvändiga ändringsarbeten föreligger ej.

Stockholm den 16 januari 2002

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÅNGPANNAN 10


Liselotte Strand


Maria Svensson


Cecilia Wessman

11. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Brf Ångpannan 10 i Stockholm, får härmed avge följande intyg.

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

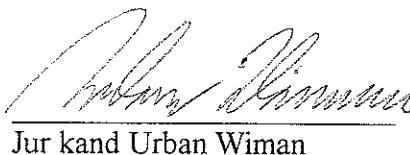
De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

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 den 17 januari 2002


Advokat Sören Birkeland


Jur kand Urban Wiman

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

BESIKTNINGSUTLÅTANDE

FASTIGHETEN ÅNGPANNAN 10
STOCKHOLMS KOMMUN



Handwritten signature and initials.

UTLÅTANDE ÖVER BESIKTNING

Besiktningsprotokollet avses utgöra bilaga till ekonomisk plan för bostadsrättsförening vid eventuellt förvärv.

Fastighet

Beteckning: ÅNGPANNAN 10, STOCKHOLM
Adress: Folkskolegatan 12
Kommundel: Södermalm
Ägare: Byggnadsfirma Ohlsson och Bodström HB
Kontaktperson: Sten Bodström, 070-727 06 77
Förvaltare: Lars Pettersson
Upplåtelseform: Äganderätt

Beställare

Namn: Brf Ångpannan 10
Adress: c/o Cecilia Wessman
Folkskolegatan 12
117 35 Stockholm
Telefon: 08-84 95 79

Köpare

Namn: Brf Ångpannan 10
Kontaktperson: Maria Svensson
e-post: maria@arkitektmagasinet.com
Ombud: Delta Advokatbyrå, Kjell Karlsson



Besiktningsförrättare

Namn: Rolf Hallén
 Adress: Scantrex AB, Grindavägen 5, 185 33 Vaxholm
 E-post: rolf.hallen@scantrex.se
 Telefon: 08-541 311 35 Mobil: 070-526 45 47 Fax: 08-544 618 17

Närvarande

Delvis Sten Bodström, Cecilia Wessman, Maria Svensson och Kjell Karlsson

Besiktningsdag 2001-12-06

1. OKULÄRBESIKTNING

Särskilda förutsättningar vid besiktningen

Byggnadsår:	1929	Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
Ombyggnadsår:	(1979)	Uppgift lämnad av: Säljaren
Värdeår:	1930	Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
Byggnadstyp:	Flerbostadshus i 6 plan samt med källare och vind	
Lägenhetsarea:	1024 m ²	Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
Lokalarea:	74 m ²	Uppgift lämnad av: Fastighetsdatautdrag
BOA+LOA:	1098 m ²	
Taxeringskod:	320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder	
Väderlek:	Lätt regn, ca +3°C	
Övriga:	Utförd besiktning är av översiktlig natur och är ej sådan karaktär att den kan läggas till grund för talan enligt jordabalken och omfattar t.ex. ej miljöskador i mark och byggnader.	

Besiktningsmannen ikläder sig ej ansvar för fel beroende på felaktiga uppgifter vare sig dessa är lämnade av uppdragsgivare, olika myndigheter eller är hämtade ur offentliga register.

2. **TEKNISK BESKRIVNING**

Enligt bilaga 2.

3. **NOTERINGAR UT- OCH INVÄNDIGT**

Enligt bilaga 3.

4. **UNDERHÅLLSBEHOV**

1. Samtliga lägenheter är ej besiktigade men genomsnittet för besiktigade lägenheter anses representativt för hela byggnaden. Underhållet i lägenheterna kan betecknas som normalt.
2. Brister inom respektive lägenhet vad avser ytskikt berör föreningen endast i de fall lägenheten kvarstår som hyresrätt, med undantag i några fall där åtgärder beror på fuktskador orsakade av läckage i rörsystem eller i andra lägenheter.
3. Genomsnittliga köket är ett litet, enkelt, men fungerande pentry.
4. Bad- och WC-rum har olika standard, såväl renoverade utrymmen som utrymmen med renoveringsbehov förekommer. I något fall skall t.ex. en plastmatta bytas och i några fall har fuktskador från läckage i golv el. dyl. noterats i intilliggande utrymmen. Genomsnittligt bedöms dock utrymmena som fungerande.
5. Avloppsstammar och vattenledningar är i huvudsak från byggåret. Enligt uppgift har köksstammar bytts samt en del badrumsstammar i samband med ytskiktsrenovering i bad-duschrum. Fortlöpande behov av stambyte inom en 5 till 6-årsperiod i och i anslutning till ett 20-tal badrum bedöms föreligga
6. Radiatorer och värmesystem bedöms som fungerande. Klagomål på för låg värme i byggnaden föreligger, men detta bedöms vara en justeringsfråga. Värmeväxlaren är tämligen ny, medan oljepannan är från 1976 och anläggningens expansionskärl är av äldre datum och fortfarande beläget på vinden.
7. Elinstallationer är till stor del ursprungliga, men till viss del bytta i lägenheter.
8. Obligatorisk ventilationskontroll för självdrag utfördes 1997-10-29 och godkändes då. Några klagomål på ventilation föreligger ej. Det är dock tveksamt om ventilationen i tvättstugan kan bedömas tillfredsställande.
9. Tvättstugan har behov av ytskiktsrenovering på sikt.

WW
SS

10. Källaren föranleder inga särskilda noteringar mer än att skador i yttervägg i lokal skall åtgärdas.
11. Vinden föranleder inga särskilda noteringar.
12. Hissinstallationen är åldrad, men fungerar fortfarande och är godkänd. På sikt kommer dock ett behov av renovering och uppdatering att uppstå.
13. Skorstenen har inte föranlett någon notering, men med tanke på byggnadens ålder bör en besiktning/provtryckning av eldstäder och rökgångar göras av behörig entreprenör (t.ex. skorstensfejarmästaren).
14. Yttertaket föranleder ingen notering.
15. Skador i fasadens ytskikt är ej av större omfattning men putsskador och otäta balkongfogar förekommer och medel för åtgärder skall budgeteras.
16. Fönster har i en del fall omgående underhållsbehov och en summa utöver löpande underhåll skall budgeteras för detta.

5. KOSTNADSANALYS

Enligt bilaga 1.

Vaxholm 2001-12-18
SCANTREX AB



Rolf Hallén
Byggingenjör SBR

Bilagor:

1. Kostnadsanalys
2. Teknisk beskrivning
3. Besiktningsnoteringar
4. Ritningar



SCANTREX

Bilaga 1

KOSTNADSANALYS FÖR AV FASTIGHETEN ÅNGPANNAN 10, STOCKHOLM UNDERHÅLL-RENOVERING

Redovisade kostnader är erfarenhetsmässiga normalkostnader i dagens nivå och kan endast användas för överslagsmässiga kalkyler. För inhämtande av mer exakt kostnadsunderlag skall t.ex. programhandling upprättas och anbudsförfarande tillämpas.

1. *Behov inom närmaste 3-års perioden, förutom löpande underhåll.*

Lägenheter:	Oförutsett	100 000 kr
	Ytskiktsrenovering m. m. med anl.av fukskador	80 000 kr
Allmänt:	Justering källarväggar	25 000 kr
	Renovering i VA-system samt enkla ytskikt i anslutande badrum	900 000 kr
	Renovering fasader, balkonger och fönster	100 000 kr
	Justering värme- o. ventilationsanläggningar	75 000 kr
	Summa exkl.moms	1 280 000 kr
	Totalt ca: inkl moms	1 600 000 kr

2. *Behov som bedöms åtgärdas snarast, dock ej nödvändigtvis inom 3 år, förutom löpande underhåll.*

Allmänt:	Renovering hissinstallationer	225 000 kr
	Modernisering/renovering el-installationer	350 000 kr
	Fortsatt renovering/byte VA-system och badrum	1 000 000 kr
	Summa exkl moms	1 575 000 kr
	Totalt ca: inkl moms	2 000 000 kr

Vaxholm 2001-12-17
SCANTREX AB

Rolf Hallén
Byggingenjör SBR