

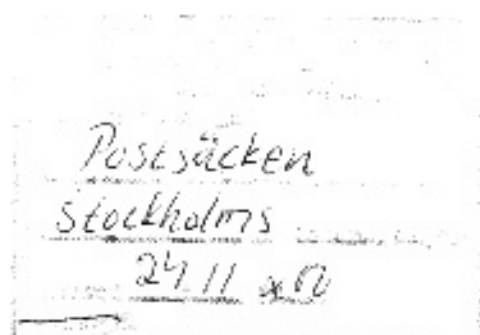
EKONOMISK PLAN
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN POSTSÄCKEN
ORG.NUMMER 769604-7096

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Fastighetens reparationsbehov
4. Försäkring
5. Taxeringsvärde
6. Förvärvskostnader
7. Finansieringsplan
8. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Kapitalkostnader
 - b) Fastighets- och inkomstskatt
 - c) Driftkostnader
 - d) Fondavsättningar
9. Beräkning av föreningens årliga intäkter
10. Lägenhetsförteckning i vilken redovisas: lägenhetsarea, antal rum, andelstal, insatser och årsavgifter.
11. Särskilda förhållanden av betydelse för bedömning av föreningens verksamhet och bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser.
12. Intyg enligt 3 kap 2 § bostadsrättslagen.

FOTOKOPIANS ÖVERENSSTÄMMELSE
MED ORIGINALET INTYGAS

Carler
08-545 184 58

Bilaga: Utlåtande om underhållsbehov



Denna ekonomiska plan har upprättats
med biträde av:

Advokatfirman Carler AB
Jur. kand. Joachim Pelles
Box 7557, 103 93 Stockholm
Tel. 08-545 184 50
E-mail: carler@carler.se

Handwritten mark

1. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Organisationsnummer och ändamål

Bostadsrättsföreningen Postsäcken, Stockholm, som registrerats hos Patent- och registreringsverket 1999-08-30 med organisationsnummer 769604-7096, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Förvärvskostnad och årliga kostnader

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.

För år 2001 är skattesatsen för närvarande 1,5% av taxeringsvärdet för bostadsdelen och 1% av taxeringsvärdet för lokaler. Enligt årets budgetproposition skall dock skattesatserna sänkas från 1,5% till 0,7% för hyreshusenheter. För år 2001 beräknas taxeringsvärdet för fastigheten öka. De preliminära omräkningstalen för hyreshusfastigheter är 1,24 för bostadsdelen samt 1,20 för lokaldelen av fastigheten.

Fastighetsköp

Föreningen avser att förvärva fastigheten Stockholm Postsäcken 10 för ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. För föreningens ställningstagande till förvärv av fastigheten har denna ekonomiska plan upprättats.

Inflyttning

Då samtliga lägenheter är uthyrda har inflyttning skett.

Tidpunkt för upplåtelse med bostadsrätt

Om föreningen beslutar om köp av fastigheten avses lägenheterna att upplåtas med bostadsrätt i samband med föreningens tillträde av fastigheten som beräknas ske under fjärde kvartalet 2000.

Besiktningsutlåtande

Värdia Fastigheter AB har 2000-10-04 utfört en tekniska besiktning av fastigheten. Besiktningsutlåtandet finns som bilaga till den ekonomiska planen.



Handwritten signature or initials.

2. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighet

Fastighet	Stockholm Postsäcken 10.
Adress	Rosenlundsgatan 24.
Kommun	Stockholm.
Kommundel	Södermalm.
Församling	Högalid.
Dispositionsrätt	Äganderätt.
Areal	422 kvm.
Stadsplan	1940 och 1985.

Gård

Markförhållanden	Slutet innerstadskvarter.
------------------	---------------------------

Byggnad

Byggnad	Flerbostadshus i 6 plan varav det övre är inbyggd vindsvåning samt med källare.
Byggnadsår	Byggnaden är uppförd 1929.
Ombyggnadsår	Totalrenoverat 1988-90.
Lägenheter	26 bostadslägenheter.
Yta och utformning	Uppgifter om lägenheternas yta och utformning framgår av lägenhetsförteckningen under punkt 10.
Grundläggning	Berg.
Bjälklag	Stålbalk/betong.
Ytterväggar	Källarväggar av betong. Ytterväggar över mark av tegel.
Yttertak	Plåt.
Fasad	Puts.
Fönster	3-glasfönster.

Balkonger	Ställkonstruktion med aluminiumräcken. Vindsvåningar har indragna balkonger.
Sophantering	Soprum med s.k. sopkarusell.
Tvättstuga	Fräsch tvättstuga i källaren. Innehåller två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, mangel samt ho.
Uppvärmning	Fjärrvärme, vattenburen värme.
Ventilation	Självdagsventilation med hjälpfläktar för frånluftsventilation..
Installationer	El samt vatten och avlopp till/från stadens nät.
Förråd	Lägenhetsförråd i vind och källare.

Bostäder

Kök	Golv	Plastmatta.
	Väggar	Tapet/målat.
	Inredning	Elspis, kyl- och frysskåp, rostfri diskbänk samt moderna kökssnickerer med släta lackade luckor.
Badrum	Golv	Plastmatta.
	Väggar	Kakel samt i övrigt målat.
	Inredning	Dusch, WC, och handfat.
Bostadsrum	Golv	Plastmatta.
	Väggar	Tapet/målat.
Gemensamma anordningar	Tvättstuga.	
Servitut	Fastigheten belastas inte av några kända servitut.	
Gemensamhetsanläggning:	Fastigheten är inte skyldig att ingå i gemensamhetsanläggning.	

14

3. FASTIGHETENS REPARATIONSBEHOV

Sammanfattning av huvudsakligt reparationsbehov

Värdia Fastigheter AB har vid sin besiktning av fastigheten 2000-10-04 noterat att följande behöver åtgärdas.

Inom 3 år

Lägenheter:

Justering av ytskikt i ev. kvarvarande hyresrätter 100 000 kr

Allmänt

Justering av ventilation 25 000 kr

Summa exkl. moms 125 000 kr

Summa inkl. moms totalt (ca) 200 000 kr

Bör åtgärdas snarast men ej nödvändigtvis inom 3 år

Allmänt:

Renovering uppgradering av hissinstallation 200 000 kr

Justering av värmeanläggning 75 000 kr

Summa exkl. moms 275 000 kr

Summa inkl. moms totalt 400 000 kr

SUMMA ÅTGÄRDER ca. 600 000 kr

4. FÖRSÄKRING

Fastigheten är och kommer att vara fullvärdeförsäkrad.

Styrelsen rekommenderar bostadsrättshavarna att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

14
10/11

EKONOMISK PLAN
Bostadsrättsföreningen Postsäcken

5. TAXERINGSVÄRDE ÅR 2001*

		Bostad	Lokal
Byggnad	7 936 000	7 936 000	0
Mark	3 390 160	3 390 160	0
Summa	11 326 160	11 326 160	0

6. FÖRVÄRVSKOSTNAD

Köpeskilling	16 355 000	14 950 kr/kvm
Lagfart	246 150	
Avsättning till reparationer	600 000	
Disponibla medel inkl. in- tecknings- och utbildningskostnad	354 500	
Summa	17 555 650	

7. FINANSIERINGSPLAN

Långivare	Lånebelopp	Ränta %	Ränta kr	*Amort. (kr) i tre år	Räntehindn.
Nytt lån	1 250 000	6,00	75 000	0	2006-03-15
Nytt lån	1 250 000	5,60	70 000	0	2003-10-15
Nytt lån	555 650	4,27	23 726	0	sörlig
Nytt lån (kvarvarande hyresrätter)	0	4,27	0	0	sörlig
Summa	3 055 650		168 726	0	

Insatser vid fastighetsköpet	14 500 000
Summa lån och insatser	17 555 650

Insatser totalt	14 500 000
Bredbandsrätter	14 500 000
Ej bostadsrätter	0

8. ÅRLIGA KOSTNADER	År 2001	År 2002	År 2003
Räntor	168 726	168 726	168 726
Amorteringar	0	0	0
Fastighetsskatt	79 283		
Inkomstskatt	47 896		
Värme	100 000		
Vatten	26 000		
El	26 000		
Sophämtning	8 000		
Försäkring	9 000		
Löpande underhåll	25 000		
Städning av trappor m m	10 000		
Teknisk förv./fastighetsskötsel	25 000		
Ekonomisk förvaltning	30 000		
Övrigt	10 000		
Avsättning till yttre fond	33 978		
Summa	598 884		

Drift- och underhåll kr /kvm	246
-------------------------------------	------------

9. ÅRLIGA INTÄKTER

Årsavgifter	598 884
Hyrer	0
Summa	598 884

* Omräkningsstalet för taxeringsvärdet på hyreshusenheter är preliminärt 1,24 för bostadsdelen och 1,20 för lokal-
delen av fastigheten.

Handwritten signature

EKONOMISK PLAN
Bostadsrättsföreningen Postvägen

10. LÄGENHETSFÖRTECKNING

Adress	Lgh nr	Vån	Antal rum	Utform	Yta	Insats	Andelstal	Årsavgift	Årsavgift per mån.	Årshyra
Rosenlundsg. 24	1	1	1	rok	39	509 636	3,565	21 350	1 779	
Rosenlundsg. 24	2	1	1½	rok	50	640 312	4,570	27 371	2 281	
Rosenlundsg. 24	3	1	1½	rok	50	640 312	4,570	27 371	2 281	
Rosenlundsg. 24	4	1	1	rok	39	509 636	3,565	21 350	1 779	
Rosenlundsg. 24	5	2	1	rok	39	514 732	3,565	21 350	1 779	
Rosenlundsg. 24	6	2	1½	rok	46	594 978	4,205	25 182	2 098	
Rosenlundsg. 24	7	2	1	rok	20	258 686	1,828	10 949	912	
Rosenlundsg. 24	8	2	1½	rok	46	594 978	4,205	25 182	2 098	
Rosenlundsg. 24	9	2	1	rok	39	514 732	3,565	21 350	1 779	
Rosenlundsg. 24	10	3	1	rok	39	519 828	3,565	21 350	1 779	
Rosenlundsg. 24	11	3	1½	rok	46	600 868	4,205	25 182	2 098	
Rosenlundsg. 24	12	3	1	rok	20	261 247	1,828	10 949	912	
Rosenlundsg. 24	13	3	1½	rok	46	600 868	4,205	25 182	2 098	
Rosenlundsg. 24	14	3	1	rok	39	519 828	3,565	21 350	1 779	
Rosenlundsg. 24	15	4	1	rok	39	524 925	3,565	21 350	1 779	
Rosenlundsg. 24	16	4	1½	rok	46	606 759	4,205	25 182	2 098	
Rosenlundsg. 24	17	4	1	rok	20	263 808	1,828	10 949	912	
Rosenlundsg. 24	18	4	1½	rok	46	606 759	4,205	25 182	2 098	
Rosenlundsg. 24	19	4	1	rok	39	524 925	3,565	21 350	1 779	
Rosenlundsg. 24	20	5	1	rok	39	530 021	3,565	21 350	1 779	
Rosenlundsg. 24	21	5	1½	rok	46	612 650	4,205	25 182	2 098	
Rosenlundsg. 24	22	5	1	rok	20	266 370	1,828	10 949	912	
Rosenlundsg. 24	23	5	1½	rok	46	612 650	4,205	25 182	2 098	
Rosenlundsg. 24	24	5	1	rok	39	530 021	3,565	21 350	1 779	
Rosenlundsg. 24	25	6	2	rok	78	1 070 235	7,130	42 699	3 558	
Rosenlundsg. 24	26	6	2	rok	78	1 070 235	7,130	42 699	3 558	
					1094	14 500 000	100,000	598 884	49 907	0

Handwritten signature and date

11. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN FÖR BEDÖMANDE AV FÖRENINGENS VERKSAMHET OCH BOSTADSRÄTTSHAVARNAS EKONOMISKA FÖRPLIKTELSE

- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar.
- B. Föreningens löpande kostnader och utgifter samt avsättning till fonder skall finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Årsavgifterna fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.
- C. Inom föreningen skall bildas en fond för yttre underhåll och en dispositionsfond.
- D. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bl. a. framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.
- E. 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.
- F. Enligt nödvändigt underhållsbehov föreligger enligt bilogat besiktningsprotokoll. Underhållsbehovet kommer att finansieras med fonderade medel och vid behov genom nyupplåning i föreningen.

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

Stockholm 2000-11-10

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN POSTSÄCKEN


Anna Wernborn


Maria Sterner


Jonas Zetterman



12. INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Postsäcken, org.nummer 769604-7096, 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 2000-11-13



Kjell Karlsson
Jur kand



Urban Wiman
Jur kand

Delta Advokatbyrå AB
Box 83
101 21 Stockholm
Tel 08-21 14 01

Juristfirman Urban Wiman AB
Karlbergsvägen
113 27 Stockholm
Tel 08-34 05 02

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

