

702001-4440

1996-02-07

Ekonomisk plan för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MJÖLNER 1

Stockholms kommun

Organisationsnummer 702001-4440

Inneliggande ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för fastighetens förvärv
- D. Beräkning av föreningens årliga kostnader
- E. Beräkning av föreningens årliga intäkter
Lägenhetsöversikt: Redovisning av insatser, andelstal samt årsavgifter
- F. Särskilda förhållanden
- G. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Mjölner 1, som med organisationsnummer 702001-4440 registrerat hos Patent- och registreringsverket 1995-04-13, har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kv Munin 34 i Vasastaden i Stockholms kommun. Byggnaden innehåller för närvarande 40 bostadslägenheter samt 4 lokallägenheter i bottenplan och 1 i källarplan. Därutöver pågår färdigställandet av ytterligare 4 bostadslägenheter i samband med pågående vindsinredning. Även dessa redovisas i denna ekonomiska plan.

Fastigheten har 1928-1994 ägts och förvaltats under Bostadsföreningen Mjölner u p a. Genom de boendes enhälliga beslut att omvandla bostadsföreningen till bostadsrättsförening och därvid anta nya stadgar är de boende redan medlemmar i bostadsrättsföreningen och har tecknat bostadsrätt. De tillkommande 4 bostadslägenheterna kommer att upplåtas med bostadsrätt, så snart denna ekonomiska plan registrerats och vunnit laga kraft.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kapitlet, §§ 1 och 4, bostadsrättslagen, har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens fortsatta verksamhet. Uppgifterna i planen vad gäller förvärvskostnad, finansiering m m innebär att bostadsrättsföreningen i allt har övertagit bostadsföreningens ställning vid tiden för konverteringen.

Beräkningen av bostadsrättsföreningens årliga kapital- och driftkostnader grundar sig i allt väsentligt på kända förhållanden vid tiden för planens upprättande.

Styrelsen vill beträffande planen nämna att de tillkommande 4 bostadsrättslägenheterna åsatts andelstal, insatsbelopp och årsavgifter efter samma fördelningsgrund som tidigare befintliga lägenheter varför de inbördes relationerna medlemmarna emellan inte rubbas av tillbyggnaden.

Föreningens ekonomiska ställning är god och det beräknas att föreningens netto upplåning-till-godohavanden innebär att föreningen vid årsskiftet 1995/96 är skuldfri. Fastighetens yttre och gemensamma delar är i jämförbarhet med nyskick. Endast säkring och/eller renovering av avlopp och kallvattenstammar återstår. En växande fondering om 700 000-900 000 kronor bör säkerställa med marginal ett utbyte vid sekelskiftet med skuldfri fastighet.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning	Kv Munin 34, Stockholms kommun
Adresser	Sveavägen 129 och Vanadisvägen 2
Tomtareal	1134 m ² på fri och egen grund
Bostädernas uthyrbara yta	2 772 m ²
Lokalernas uthyrbara yta	637 m ²
Summa	3 409 m ²
Byggnadens utformning	Hörfastighet i 6 fulla våningar samt inredd vind. Lokaler i botten- och källarplan

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Byggnadsår	1926, renoverat 1990-95
Grundläggning	Rustbädd med nedförda utbredda betongplattor
Stomme	Tegel
Bjälklag	Dimel Balkar stål + träbalkar
Fasader	Puts
Yttertak	Plåt
Trapphus	Stenmosaik
Hissar	Linhissar
Tvättstuga	Modern tvättutrustning i källaren
Uppvärmning	Fjärrvärme med undercentral
Ventilation	Mekanisk frånluft i lokaler, självdrag i bostäder

Kortfattad lägenhetsbeskrivning

Kök	Modern varierande inredning av normalstandard, elspis kyl/frysack, rostfri diskbänk
Sanitet	Badrum med kakel på vägg, plastmatta/klinker på golv, i övrigt normalinredning
Invändiga golv och väggar	Plastmattor/slipade trägolv (parkett i vardagsrum) tapeter/målning på väggar, spegeldörrar

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVARV

Föreningen har tidigare 1994-95 övertagit fastigheten från Bostadsföreningen Mjölner u p a till det värde den upptagits till i bokslutet för år 1994 efter gjorda avskrivningar.

Fastighetens **taxeringsvärde** är 10 736 000:- kronor
Fastigheten är **brandförsäkrad** i Svenska Brand till fullvärde.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader - finansiering

Specifikation över befintliga fastighetslån och medlemsinsatser.

Långgivare	Belopp kr	Ränte- sats %	Ränte- belopp kr	Amorte- ring	Summa kapital- kostnad
Nordbanken	2.287 000	8.95	205 000	-	205 000

Föreningen har numera (utgången 1995) ett tillgodohavande i bank som motsvarar ovan lån.

JP-bank	600 000	10,6	63 600	-	intäkt c a
Sparbanken företagskonto	1. 700 000	6.3	107 000		170 000

Avsättningar enligt föreningens stadgar:

Fond för yttre underhåll 0,3 % av taxeringsvärde 10 736 000:- = (32 200:-) Avrundat 35 000:-

Driftkostnader	85 000:-
Reparation och underhåll	235 000:-
Fjärrvärme	50 000:-
VA	30 000:-
El	20 000:-
Renhållning och sotning	50 000:-
Fastighetsskötsel och trappstädning	25 000:-
Försäkringar	40 000:-
Fastighetsförvaltning	20 000:-
Konsultarvoden	5 000:-
Reserv för hyresförluster	40 000:-
Diverse och oförutsett	<u>125 000:-</u>
Fastighetsskatt 1,7 % x bostadstaxeringsvärdet	
Summa kostnader (exklusive kapitalkostnader)	760 000:-

Lokalernas hyresavtal är utformade med klausul så att lokalandelens fastighetsskatt debiteras direkt hyresgästen.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

Föreningens årliga kostnader skall täckas - förutom av hyresintäkter från uthyrda bostadslägenheter och lokaler - av årsavgifter, som fördelas på bostadsrätterna i förhållande till lägenheternas **andelstal** enligt gällande ekonomisk plan.

Intäkter

Årsavgifter för bostadsrättslägenheter	625 000:-
Årshyror (tillägg) för uthyrda bostäder utöver årsavgift	12 000:-
Årshyror för uthyrda lokaler, parkeringar, skyltar m m	<u>875 000:-</u>
	1 512 000:-
Utgiftsräntor med avdrag för beräknade räntor på likvida medel	<u>-40 000:-</u>
Summa beräknade årliga intäkter	<u>1 472 000:-</u>

I efterföljande tabell lämnas specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom ytor, insatser, andelstal och årsavgifter.

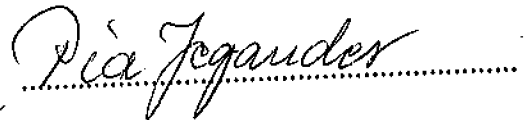
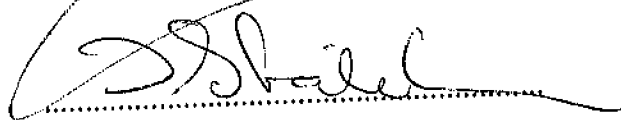
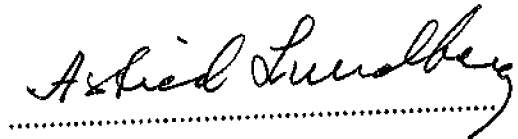
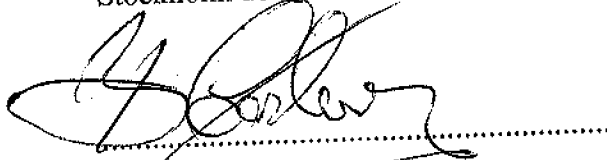
Finansieringen får alltså ett överskott av	1 472 000:-
avgår DOU, fondering och fastighetsskatt	<u>-760 000:-</u>
För extra avsättning och reparationsfondering	+712 000:-

Eftersom föreningen nettoräknat i princip är skuldfri per årsskiftet 95/96 och likviditeten redan säker kommer **överskottet** att öka även 1997-2000 inom intervallet 700-900 000:-/år. Denna plan har heller inte diskonterat de +poster som sökta statliga stöd och räntebidrag innebär.

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlægga insats som ovan angivits samt årsavgift enligt denna ekonomiska plan eller som styrelsen annorlunda beslutar.
Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan uttas efter beslut av styrelsen.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana förändringar i kostnadsläget som bör föranleda höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Bostadsrättshavare skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt som föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm den 20 december 1995.



Lägenhetsföteckning

Lägenhet nr	Lägenhetsyta m ²	Ändamål	Insats kr	Andelstal %	Årsavgift kr
1	62	Boestad	11.040	2.247	14.043
2	66	"	11.559	2.369	14.806
3	34	"	7.409	1.396	8.725
4	105	"	15.866	3.462	21.638
5	62	"	11.040	2.247	14.043
6	66	"	11.559	2.369	14.806
7	34	"	7.409	1.396	8.725
8	105	"	15.866	3.462	21.638
9	62	"	11.040	2.247	14.043
10	66	"	11.559	2.369	14.806
11	34	"	7.409	1.396	8.725
12	105	"	15.866	3.462	21.638
13	62	"	11.040	2.247	14.043
14	66	"	11.559	2.369	14.806
15 + 16	139	"	23.275	4.859	30.369
17	62	"	11.040	2.247	14.043
18	66	"	11.559	2.369	14.806
19	34	"	7.409	1.396	8.725
20	105	"	15.866	3.462	21.638
21	66	"	11.559	2.369	14.806
22	21	"	6.473	1.093	6.831
23	66	"	11.559	2.369	14.806
24	62	"	11.040	2.187	13.670
25	66	"	11.559	2.369	14.806
26	21	"	6.473	1.093	6.831
27	66	"	11.559	2.369	14.806
28	62	"	10.540	2.187	13.670
29	66	"	11.559	2.369	14.806
30	21	"	6.473	1.093	6.831
31	66	"	11.559	2.369	14.806
32	62	"	10.540	2.187	13.670
33	66	"	11.559	2.369	14.806
34	21	"	6.473	1.093	6.831
35	66	"	11.559	2.369	14.806
36	62	"	10.540	2.187	13.670
37	66	"	11.559	2.369	14.806
38	21	"	6.473	1.093	6.831
39	66	"	11.559	2.369	14.806
40	62	"	10.540	2.187	13.670
41	38	"	6.928	1.397	8.731
42	89	"	14.500	3.093	19.331
43	42	"	8.500	1.526	9.538
44	93	"	15.000	3.202	20.013
45	100	"	16.000	3.321	20.756
Summa	2.772		491.453	100,000	625.000

G. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

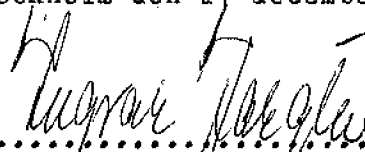
Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan av 1995-12-20 för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MJÖLNER 1, Stockholms kommun, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar bedömer vi vara vederhäftiga och baserade på gällande finansieringsförutsättningar, taxor och besättningsregler.

Villkoret för registrering av planen enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen anser vi uppfyllt i och med att samtliga bostadslägenheter upplåtes med bostadsrätt så snart den ekonomiska planen registrerats och vunnit laga kraft.

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

Stockholm den 27 december 1995


.....

Ingvar Jargin
Byggn ing
Larsbodavägen 50
123 41 Farsta


.....

Karl-Evert Gustavson
Byggn ing
Köpmansvägen 12
141 43 Huddinge

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg till ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar.