

# **EKONOMISK PLAN**

## **FÖR BOSTADSRÄTTFÖRENINGEN BARNHUSET 5**

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Byggnadsbeskrivning, teknisk status.
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. 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

## 1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Barnhuset 5, Drottninggatan 73A, Stockholm som registrerats hos Patent- och registreringsverket 1999-12-09 med organisationsnummer 769605-1544, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap. 1§ bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Angiven anskaffningskostnad för föreningens fastighet är den slutliga.

Under 2003 har föreningen genomfört byte av installationer för spill- och tappvatten samt bytt ut elinstallationer. Bef. förrådsvind har bebyggts med tre bostadslägenheter som är upplåtna med bostadsrätt. I samband med vindsbyggnation har yttertakets yttertak bytts ut. Ytan för lokaler har minskats genom att delar av källaren har ianspråktagits som lägenhetsförråd och tvättstuga.

Föreningen betraktas skattemässigt som äkta bostadsföretag.

## 2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Barnhuset 5
Adress	Drottninggatan 73A
Kommundel	Stockholm
Tomt	Tomterna innehas med äganderätt och har en areal om totalt 822 m <sup>2</sup> .
Försäkring	Föreningens fastighet är till fullvärde försäkrad.

## 3. Byggnadsbeskrivning, teknisk status

Byggnadstyp	Hörnhus
Byggnadsår	1886
Ombyggnadsår	1908, 1935 och 2003-2004.
Bruksarea:	
bostäder	2.146 m <sup>2</sup>
lokaler	371 m <sup>2</sup> .
Antal lägenheter	34 st
Antal lokaler	5 st
Källare	Tvättstuga, lägenhetsförråd, lokalförråd undercentral för fjärrvärme och elcentral.

Vind	Bostadslägenheter
Källarmurar	Betong
Stomme	Tegel
Bjälklag	Trä med tung fyllning.
Yttertak	Fabrikslackerad galvad plåt. Nedre takfall målad galvplåt.
Fönster	Kopplade 2-glas inom lägenheter. 3-glas i vindvåning. Enkelglas i trapphusfönster.
Fasader	Gata: tegel/puts. Gård: slätputsade
Trapphus	Golvbeläggning i trapplöp och vilplan av marmor
Hiss	Hiss med plats för 3 personer. Denna har vid inredning av vind förlängts till vindsvåning.
Lägenhetsutrustning:	
Kök	Lägenheterna utrustade med moderna köks- snickerier, elspis och kyl/frys. Vindslägenheter har hög standard avseende kökssnickerier och maskinell utrustning.
Bad-/duschrum	Utrustades med nya ytskikt och ny inredning 2003. Väggbeklädnad av kakel och golvbeklädnad av klinker. Vindslägenheter med sanitetsgods av hög standard. Väggbeklädnad av kakel, golvbeklädnad av klinker.
Tvättstuga	Belägen i källaren. Ny utrustning med tre tvättmaskiner, torkskåp, torktumlare och elmangel.
Soppantering	På gården finns sopkärl uppställda.
Uppvärmning	Fastigheten ansluten till kommunens fjärrvärmenät.
Ventilation	Samtliga lägenheter har självdragsventilation, utom vindslägenheter som har mekanisk frånluft. Lokaler, självdrag. Undantaget en lokal som har mekanisk frånluftsventilation.

Servitut

Fastigheten belastas inte av några servitut.

Beträffande fastighetens tekniska status hänvisas till besiktningsprotokoll upprättat av Bygg & OVK besiktningar Thomas Gromer AB dat. 2001-10-08. Av det bedömda åtgärdsbehovet på 9.400.000 kr har allt avhjälpats utom OVK åtgärder.

#### 4. Taxeringsvärde

		Byggnad	Mark
Bostäder	28 391 000	15 878 000	12 513 000
Lokaler	8 220 000	4 495 000	3 725 000
<b>SUMMA</b>	<b>36 611 000</b>		

#### 5. Fastighetens anskaffningskostnad

Köpeskilling	41 600 000
Lagfart	624 000
Ombildningskostnad	343 750
<b>SUMMA</b>	<b>42 567 750</b>

#### 6. Finansieringsplan

	Kapitalkuld	Räntesats	Ränta	Amortering	Bindningstid
Bank	10 000 000	5,85%	585 000		2009-11-17
	6 450 000	3,8%	245 100		Rörlig ränta
	4 000 000	5,10%	204 000		2008-02-20
Insatser	30 968 394				
<b>SUMMA</b>	<b>51 418 394</b>				

#### 7. Årliga kostnader

	År 2004	År 2005
<i>Kapitalkostnader</i>		
Räntor	1 034 100	1 034 100
Amortering	0	0
Avskrivningar	176 000	176 000

##### *Skatter*

Fast skatt, bostäder	141 955
Fast skatt lokaler	82 200
Inkomstskatt	0

##### *Fondavsättningar*

Fond för yttre underhåll	42 567*)
--------------------------	----------

##### *Driftkostnader*

Fastighetsförvaltning	103 000
Vatten och avlopp	50 000
Värme	275 000
El	28 000
Sophämtning	18 000
Snöröjning	18 000
Fastighetsförsäkring	24 000
Reparation o underhåll	45 000
Fastighetsskötsel	20 000

Föreningsavgifter	6 000
Administrativa kostnader	52 000
Övr. driftskostnader	11 000
<b>SUMMA kostnader</b>	<b>2 103 667</b>

#### **8. Årliga intäkter**

Lokalhyror	1 097 952
Årsavgifter	984 870
Räntebidrag	44 000
<b>SUMMA intäkter</b>	<b>2 102 700</b>

\* Fond för yttre underhåll baserad på 0,1% av fastighetens anskaffningskostnad

## Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån. tr	Yta m2	Insatser	Andelstal	Avgift	Hyra
101	1/2 tr	29	439 969	1,39	12 897	
102	1/2 tr	90	1 365 421	4,33	40 024	
103	1/2 tr	60	910 281	2,88	26 683	
111	1tr	29	435 576	1,39	12 897	
112	1tr	92	1 409 371	4,42	40 913	
113	1tr	57	891 512	2,74	25 349	
114	1tr	36	563 060	1,73	16 010	
115	1tr	106	1 657 900	5,10	47 139	
116	1tr	35	547 420	1,68	15 565	
117	1tr	66				52 248
121	2tr	29	458 112	1,39	12 897	
122	2tr	92	1 453 321	4,42	40 913	
123	2tr	57	900 427	2,74	25 349	
124	2tr	36	568 691	1,73	16 010	
125	2tr	106	1 674 479	5,10	47 139	
126	2tr	35	552 894	1,68	15 565	
127	2tr	66	1 042 600	3,17	29 351	
131	3tr	29	464 916	1,39	12 897	
132	3tr	92	1 474 905	4,42	40 913	
133	3tr	57	913 800	2,74	25 349	
134	3tr	36	577 137	1,73	16 010	
135	3tr	106	1 699 348	5,10	47 139	
136	3tr	35	561 105	1,68	15 565	
137	3tr	66	1 058 084	3,17	29 351	
141	4tr	29	471 719	1,39	12 897	
142	4tr	92	1 496 489	4,42	40 913	
143	4tr	57	927 173	2,74	25 349	
144	4tr	36	585 583	1,73	16 010	
145	4tr	106	1 724 216	5,10	47 139	
146	4tr	35	569 317	1,68	15 565	
147	4tr	66	1 073 568	3,17	29 351	
151	5tr	139	1 211 000	6,68	61 815	
152	5tr	71	639 000	3,41	31 575	
153	5tr	73	650 000	3,51	32 464	
<b>Summa</b>		<b>2146</b>	<b>30 968 394</b>	<b>100,00</b>	<b>925 000</b>	
<b>Lokal nr</b>						
001	1/2 tr ner	108				216 000
002	1/2 tr ner	36				110 000
003	bv	62				155 000
004	bv	66				231 000
005	bv	86				266 900
<b>Summa</b>		<b>358</b>				<b>1 031 148</b>

**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 bestäms av styrelsen, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper sig 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. I denna ekonomiska plan lämnade uppgifter angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter mm hänför sig till den vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- D. Det underhållsbehov vilket förelåg vid fastighetens förvärv enl. protokoll från utförd teknisk besiktning är avhjälpt.  
Kvarstående underhållsarbeten är fönstermålning samt OVK besiktning.

Stockholm 2004 - 05-  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BARNHUSET 5

---

---