



Ekonomisk plan för
BOSTADS RÄTTSFÖRENINGEN INGEMAR NR 9

INKOM			
LÄNSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN			
Allmänna enheten			
23 NOV 1981			
32			

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
 - F Särskilda förhållanden
 - G Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg
- Tabell: Redovisning av andelstal,
grundavgifter, årsavgifter,
årshyror m.m.

A. ALLMÄNNA FÖRETSÄTTNINGAR

Bostadsrättsföreningen Ingemar nr 9, som registrerats hos Länsstyrelsen i Stockholms län 1981-08-24 under organisationsnummer 71 64 17 - 5908, har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen kommer under december 1981 att förvärva fastigheten tomt nr 9 i kv. Ingemar, Johannes församling, Stockholms kommun, med tillträde 1981-12-15.

Fastigheten innehåller 43 st. bostadslägenheter, 2 lokaler och garage med 15 bilplatser. Av bostadslägenheterna skall 42 st. upplåtas med bostadsrätt till de som nu bor i lägenheterna medan 1 bostadslägenhet, lokaler och garageplatser skall upplåtas med hyresrätt.

I enlighet med vad som stadgas i 3 § bostadsrättslagen har föreningens styrelse upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Uppgifter om i planen grundar sig i fråga om kostnaderna för anskaffande av föreningens fastighet på erlagd köpeskilling, lagfartskostnad, föreningsbildningskostnader samt viss omedelbar avsättning till dispositionsfond för underhållsarbeten som fordrar snara åtgärder.

Beräkningen av föreningens årliga kostnader grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

3. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	tomt nr. 9 i kv. Ingemar		
Adress:	Birger Jarlsgratan 111 A-D		
	113 56 STOCKHOLM		
Tomtareal:	fri grund, 1.042 m ²		
Byggnadsår:	1905		
Stadsplan:	Pl 1668 A, KM 1939-01-12		
Zonplan:	bostadszon		
Lägenhetsyta:	bostäder	43 st	2.179 m ²
	lokaler	2 st	150 m ²
			2.329 m ²
Övrig yta:	garage	15 pl	372 m ²
			372 m ²
Taxeringsvärde 1981:	mark	950.000:-	
	byggnad	275.000:-	
		1.225.000:-	

Byggnadsutformning:

Rebyggelsen utgöres av ett år 1905 uppfört mellanliggande gathus i 5 våningar och en undervåning och ett gårdshus i 5 våningar samt källare under såväl gathus som gårdshus och dessutom underbyggd gård. Byggnaderna är uppförda med grundmurar av granit och betong till fast botten och med stomme av tegel och bjälklag över källaren av betongvalv på järnbalkar och övriga bjälklag av trä. Fasaderna är putsade och taken täckta av målad galvplåt.

Bostadslägenheterna har genomgående en mycket enkel standard.

Köken har gas- och vedspisar och enkel skåpinredning.

Bad- och duschrum saknas. I källaren finns en dusch i tvättstugan gemensam för huset.

I lägenheterna finns endast en enkel toalett.

Golven i lägenheterna är trägolv, i en del lägenheter uppslipade i andra belagda med s.k. korkmatta.

Hissar finns ej.

I källaren finns en tvättstuga med tvättmaskin och torkskåp.

Uppvärmning sker medelst 2 oljeeldade pannor från 1957 i pannrum under gården. Ledningar för fjärrvärme är dragna genom husets källare men anslutning har ej gjorts.

Såväl yttre som inre underhåll är eftersett och upprustning erfordras.

Samtliga lägenheter är bebodda.

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskilling	2.200.000:-
Lägfartskostnad m.m.	33.651:-
Föreningsbildningskostnad m.m.	32.000:-
Avsättning till dispositionsfond	<u>470.000:-</u>

Summa kronor 2.735.651:-

Ovanstående kostnad är den slutliga kostnaden för anskaffandet av föreningens fastighet (jfr 5§ bostadsrättslagen).

Fastighetens taxeringsvärde 1981 är totalt 1.225.000:- varav för mark 950.000:- och för byggnad 275.000:-.

Fastigheten är brandförsäkrad i ~~Länsförsäkringen~~ (f.d. Stockholms-Brandstodsbolag) till fullvärde.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Specifikation över lån som upptagits för fastighetens finansiering samt av årliga räntekostnader och amorteringar.

Kreditgivare	Belopp	Lånetid	Ränta %	Ränta kr.	Amort.	Kap.kostnad
Stadshypotek	219.955:-		7,25 %	15.947:-	800:-	16.747:-
"	17.711:-		3,70 %	655:-	2.700:-	3.355:-
"	28.985:-		5,70 %	1.652:-	3.800:-	5.452:-
Hypotekab	1.000.000:-	10 år	20,00 %	200.000:-	- x/	200.000:-
Privat	400.000:-	5 år	15,00 %	60.000:-	80.000:-	140.000:-
	1.666.651:-			278.254:-	87.300:-	365.554:-

Grundavgifter 1.069.000:-

Summa lån och insats	2.735.651:-	365.600:-
----------------------	-------------	-----------

x/ Amorteringsfritt i 3 år, därefter 144.000:-/år.

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar:

Bostadsrättshavarnas lägenhetsunderhåll	8.250:-	
Föreningens fastighetsunderhåll	<u>8.250:-</u>	16.500:-

Driftskostnader

Löpande underhåll	10.000:-	
Fastighetsskötsel inkl. städning av trappor och gemensamma utrymmen samt förbrukningsmaterial	9.000:-	
Renhållning och sophämtning	10.000:-	
Vattenförbrukning	7.000:-	
Elförbrukning	3.000:-	
Försäkringar	6.000:-	
Skatt (garanti)	5.200:-	
Värme	93.000:-	
Administration	11.000:-	
Diverse	<u>3.700:-</u>	157.900:-

Summa beräknade årliga kostnader 540.000:-

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrivits i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas - förutom av hyresintäkter för uthyrda lägenheter - av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättslägenheternas grundavgifter.

Grundavgifterna representerar lägenheternas relativa bruksvärde.

Årsavgifter	447.000:-	
Hyror och ev. övriga intäkter	<u>93.000:-</u>	<u>540.000:-</u>
<u>Summa beräknade årliga intäkter</u>		<u>540.000:-</u>

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom grundavgifter, årsavgifter, hyror m.m..

Läg.nr.	Vån.	Yta m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andelstal	Grundavgift	Årsavgift	Årshyra	Inre rep.fond
Gathus	1	nb.	67	3 rum, kök	3,135	33.500	14.012	259
111 A	2	1	57	2 rum, kök	2,666	28.500	11.917	220
	3	1	48	1 rum, kök	2,245	24.000	10.035	185
	4	1	30	1 rum, kök	1,403	15.000	6.272	116
	5	2	57	2 rum, kök	2,666	28.500	11.917	220
	6	2	48	1 rum, kök	2,245	24.000	10.035	185
	7	2	30	1 rum, kök	1,403	15.000	6.272	116
	8	3	57	2 rum, kök	2,666	28.500	11.917	220
	9	3	48	1 rum, kök	2,245	24.000	10.035	185
	10	3	30	1 rum, kök	1,403	15.000	6.272	116
	11	4	57	2 rum, kök	2,666	28.500	11.917	220
	12	4	78	3 rum, kök	3,648	39.000	16.307	301
607 m ²				28,391	303.500	126.908	-	2.343

	Läg.nr.	Vån.	Yta m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andelstal	Grundavgift	Årsavgift	Årshyra	Inre rep.fond
Gathus	13	nb.	65	3 rum, kök	3,041	32.500	13.594		251
111 B	14	nb.	29	1 rum, kök	1,356	14.500	6.062		112
	15	nb.	42	1 rum, kök	1,964	21.000	8.780		162
	16	1	62	2 rum, kök	2,900	31.000	12.963		240
	17	1	57	2 rum, kök	2,666	28.500	11.917		220
	18	2	62	2 rum, kök	2,900	31.000	12.963		240
	19	2	57	2 rum, kök	2,666	28.500	11.917		220
	20	3	62	2 rum, kök	2,900	31.000	12.963		240
	21	3	57	2 rum, kök	2,666	28.500	11.917		220
	22	4	62	2 rum, kök	2,900	31.000	12.963		240
	23	4	57	2 rum, kök	2,666	28.500	11.917		220
612 m ²					28,625	306.000	127.956	-	2.365

Läg.nr.	Vån.	Yta m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andelstal	Grundavgift	Årsavgift	Årshyra	Inre rep.fond	
Gårdshus	24	nb.	55	2 rum, kök	2,572	27.500	11.497	212	
111 C	25	nb.	41	1 rum, kök	1,918	20.500	8.574	158	
	26	1	55	2 rum, kök	2,572	27.500	11.497	212	
	27	1	41	1 rum, kök	1,918	20.500	8.574	158	
	28	2	55	2 rum, kök	2,572	27.500	11.497	212	
	29	2	41	1 rum, kök	-	(20.500)	-	6.000:-	-
	30	3	55	2 rum, kök	2,572	27.500	11.497	212	
	31	3	41	1 rum, kök	1,918	20.500	8.574	158	
	32	4	55	2 rum, kök	2,572	27.500	11.497	212	
	33	4	41	2 rum, kök	1,918	20.500	8.574	158	
480 m ²				20,532	219.500	91.781	6.000:-	1.692	

Läg.nr.	Vån.	Yta m ²	Lägenhetsbeskrivning	Andelstal	Grundavgift	Årsavgift	Årshyra	Inre rep.fond
Gårdshus	34.	nb.	41	1 rum, kök	1,918	20.500	8.574	158
111 D	35	nb.	55	2 rum, kök	2,572	27.500	11.497	212
	36	1	41	1 rum, kök	1,918	20.500	8.574	158
	37	1	55	2 rum, kök	2,572	27.500	11.497	212
	38	2	41	1 rum, kök	1,918	20.500	8.574	158
	39	2	55	2 rum, kök	2,572	27.500	11.497	212
	40	3	41	1 rum, kök	1,918	20.500	8.574	158
	41	3	55	2 rum, kök	2,572	27.500	11.497	212
	42	4	41	1 rum, kök	1,918	20.500	8.574	158
	43	4	55	2 rum, kök	2,572	27.500	11.497	212
43 st		480 m ²		22,450	240.000	100.355		1.850
2 st		150	lokaler		-	-	42.000	
		372	garage		-	-	45.000	
		522					87.000:-	

Sammanställning:

	Yta m ²		Andelstal	Grundavgift	Årsavgift	Hyra	Inre rep.fond
Gathus 111 A	607 m ²	bostäder	28,391	303.500	126.908	-	2.343
Gathus 111 B	612 m ²	"-	28,625	306.000	127.956	-	2.365
Gårdshus 111 C	480 m ²	"-	20,532	219.500	91.781	6.000	1.692
Gårdshus 111 D	480 m ²	"-	22,450	240.000	100.355	-	1.850
	2.179 m ²		100,000	1.069.000	447.000	6.000	8.250
Gathus 111							
A och B	522 m ²	lokaler	-	-	-	87.000	-
	2.701 m ²		100,000	1.069.000	447.000	93.000	8.250

F. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. Medlem som innehar bostadsrätt skall erlägga grundavgift med belopp som ovan angivits och årsavgift med belopp som ovan angivits eller som styrelsen anmörunda beslutar.
2. Några andra avgifter än de ovan redovisade utgår icke, vare sig regelbundna eller av särskilt beslut beroende. Det åligger styrelsen att bevaka sådana ändringar i kostnadsläget som bör kräva höjningar av årsavgifter och hyror för att föreningens ekonomi inte skall äventyras.
3. Inom föreningen skall bildas följande fonder:
 - a. fond för bostadsrättsinavarnas lägenhetsunderhåll.
 - b. fond för föreningens fastighetsunderhåll.
 - c. dispositionsfond.
4. Vid bostadsrättsföreningens upplösning skall föreningens tillgångar skiftas på sätt föreningens stadgar föreskriver.

Stockholm 1981-11-20



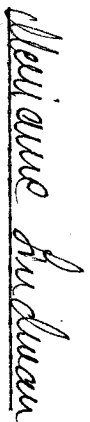
Sören Andersson



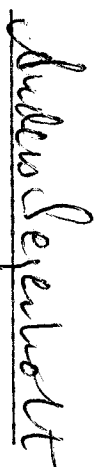
Johan Grafström



Ingemar Johansson



Marianne Lindman



Anders Segerholt

I N K O M				
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN				
Allmänna enheten				
24 NOV 1981				
82				

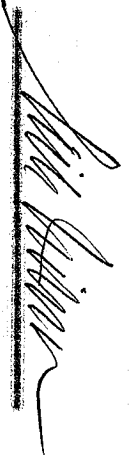
I N K Y G

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 4 § andra stycket bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Ingemar nr 9 i Stockholms kommun, daterad 1981-11-20, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de uppgifter 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.

Vä har särskilt noterat att direkt avsättning till dispositionsfonden görs med kronor 470.000:- för bestående av erforderliga reparationer. På grund av den företegne granskningen kan vä som ett allmänt ombud uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 1981-11-22


Erik Nilsson
Ingemar 5BR

Varebergsvägen 15
171 40 SOLNA

08/27 52 85
08/30 70 60


Sven-Erik André
Ingemar

Stockholmsvägen 38
132 00 SALTSJÖBÄCKEN

08/717 13 01
08/ 11 08 22

Av Bostadsstyrelsens förklarade handlingar med avseende å hela riket ett utfärdat intyg angående ekonomiska planer för bostadsrättsföreningar.