



EKONOMISK PLAN FÖR

Bostadsrättsföreningen

HERDEN 1999

ORG. NR. 769605-0074



EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERDEN 1999

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	Sid
1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN	2
1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.	2
1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning	2
1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning	2
1.4 Gemensamma anordningar	3
1.5 Underhållsbehov och eventuella ombyggnader samt kostnader för detta	3
1.6 Försäkringar	3
1.7 Taxeringsvärde	3
2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING	4
3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN	4
4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EV. BYGGNADSRARBETEN	4
5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE	4
6. FINANSIERINGSPLAN	5
6.1 Föreningens lån	5
6.2 Insatser och upplåtelseavgifter	5
6.3 Föreningens amorteringsplan de första tre åren samt övriga finansieringsposter	5
7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER	5
7.1 Kapitalkostnader de första tre åren, driftkostnader och övriga kostnader	5
7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter	6
8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.	6
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	11
10. INTYG	12

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1 Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Tomträtten till fastigheten Herden 8
Adress:	Arbetargatan 23A-27B, S:t Göransgatan 96-102, Mariebergsgatan 30
Stadsdel:	Kungsholmen
Kommun:	Stockholm
Markareal:	10.216 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Tre flerfamiljshus av sten i 7-8 våningar med källare och till viss del underbyggd gård inrymmande garage.

Byggnadsår:	1993
Grund:	Grundsulor/murar av betong till berg
Byggnadsmaterial:	Ytterväggar av betong som utvändigt är beklädda med fasadtegel. Isolerglasfönster och bjälklag av betong Yttertak belagt med målad galvaniserad plåt. Byggnaden är ansluten till kommunens nät för el, vatten, avlopp samt fjärrvärme
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 236 st bostadslägenheter för permanentboende. Härutöver finns gruppboendestäder, daghem, personalrum samt garage.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

236 st bostäder med kök och badrum, se avsnitt 8

Summa bostadslägenhetsyta	19.577 m ²
<u>Lokaler:</u>	
Gruppboendestäder	893 m ²
Daghem	1.218 m ²
Personalrum	15 m ²
Total lägenhetsyta	21.703 m ²

Dessutom finns ett garage med 75 st platser.

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Modern skåpinredning, rostfria diskbänkar, elspisar, kyl/frysåskåp samt köksfläkt ovan spis. Golv belagda med linoleum.
------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERDEN 1999

Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc, badkar eller dusch och handduksvärmare. Golv belagda med plastmatta och väggar klädda med kakel.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett, i vardagsrum, Parkett/linoleum i sovrum, Parkett/keramiska plattor/linoleum i hallar.

1.4 Gemensamma anordningar mm

9 st trapphus med en hiss i vardera
11 st tvättstugor
Centralvärmearläggning ansluten till fjärrvärmennätet
Centralantenn
Servitut: Fastigheten belastas av servitut för passageväg och rulltrappsschakt.
Gemensamhetsanläggningar: Fastigheten ingår ej i någon inskriven gemensamhetsanläggning.

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Vid besiktning utförd av Storstaden Värdering AB 2001-04-03 konstaterades nedanstående renoveringsbehov. De erforderliga renoveringsarbetena har kostnadsuppskattats till att ej överstiga 6.500 tkr inkl moms.
Kontroll/åtgärd av dränering vid marklägenhet vid gård
Målningsbehandlingar i erforderlig omfattning i trapphus, förråd och cykelrum mm.
Miljösanering av återstående golv (flyttkostnader, boendekostnader undersanering samt hyresförluster ingår ej)
Årligt underhåll och oförutsett och ej specificerade åtgärder.

För att finansiera de närmaste årens reparationer, har avsatts en fond om 6.000 tkr, se avsnitt 3 nedan. Bostadsrättsföreningen kommer att betala halv fastighetskatt till år 2003. De återstående 500 tkr finansieras via den lägre skatteutgiften. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden, se avsnitt 7.1 nedan.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Vid senaste allmänna fastighetstaxering år 2000 har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde:

Mark	64.256.000 kr
Byggnad	138.600.000 kr
<u>Totalt</u>	<u>202.856.000 kr</u>

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 321 och värdeår 1993. Av det totala taxeringsvärdet, avser 185.000.000 kr bostäder och 17.856.000 kr lokaler.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERDEN 1999

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Inflyttning i lägenheterna har redan ägt rum. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt fr o m föreningens förvärv av fastigheten.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling	409.000.000
Lagfartskostnad	6.137.000
Pantbrevskostnad	3.352.311
Dispositionsfond	6.000.000
Omkostnader	750.000

Summa 425.239.311 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSRARBETEN

I avsnitt 1.5 har underhållsbehovet behandlats. Kostnaderna för de nämnda åtgärderna finansieras via en fond, se ovan.

Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna.

Större renoveringar som kan behöva utföras på längre sikt, kommer att lånefinansieras vilket då medför en höjning av årsavgiften.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända.

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERDEN 1999

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Fastigheten kommer enligt köpekontraktet att säljas utan övertagande av lån.

Beräknade nya lån 170.416.561 kr
med en genomsnittlig ränta av 5,0 % per år.

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 254.822.750 kr

Finansiering av anskaffningskostnaden 425.239.311 kr

6.3 Föreningens amorteringsplan de tre första åren samt övriga finansieringsposter

Föreningen avser att upptaga amorteringsfria lån och vid konvertering begära att de skall fortsätta att vara amorteringsfria.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

7.1 Kapitalkostnader de tre första åren, driftkostnader och övriga kostnader.

Kapital		<u>Kr</u>
Genomsnittsränta		
5,0 % på 170.416.561 kr	per år	8.520.828
per tre år 25.562.484 kr		
Amortering	per år	0
per tre år 0 kr		
Drift		
Driftkostnader		5.100.000
Tomträttsavgäld		1.370.000
Fastighetsskatt		1.712.043
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond		751.946
		<hr/>
Summa årliga kostnader		17.454.817

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERDEN 1999

7.2 Föreningens intäkter; årsavgifter, hyror och övriga intäkter

Hyresintäkter uthyrda lokaler	2.815.524
Hyra bostad nr 1636,1685,1688,1689,1691,1693,1709, 1734,1740,1742,1748,1749,1756,1760,1763,1770,1776, 1777,1782,1786,1798,1805,1827,1831,1835,1846,1861, 1865, 1867,1868,1872,1873	3.729.544
Årsavgifter medlemmar	10.909.749
	17.454.817

8. ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSVIGTER M.M.

Lägenhet nr	Yta m ²	Andelstal %	Insats Kr	Årsavgift Kr/år
Arbetargatan 27 B				
1635	105	0,5917%	1 495 990	64 555
1636	67			
1637	67	0,4118%	1 041 209	44 930
1638	83	0,4876%	1 232 696	53 193
1639	105	0,5917%	1 503 396	64 555
1640	67	0,4118%	1 046 363	44 930
1641	67	0,4118%	1 046 363	44 930
1642	83	0,4876%	1 238 798	53 193
1643	105	0,5917%	1 510 802	64 555
1644	67	0,4118%	1 051 518	44 930
1645	67	0,4118%	1 051 518	44 930
1646	83	0,4876%	1 244 900	53 193
1647	105	0,5917%	1 518 207	64 555
1648	67	0,4118%	1 056 672	44 930
1649	67	0,4118%	1 056 672	44 930
1650	83	0,4876%	1 251 003	53 193
1651	105	0,5917%	1 525 613	64 555
1652	67	0,4118%	1 061 827	44 930
1653	67	0,4118%	1 061 827	44 930
1654	83	0,4876%	1 257 105	53 193
Arbetargatan 27 A				
1655	83	0,4876%	1 232 696	53 193
1656	67	0,4118%	1 041 209	44 930
1657	67	0,4118%	1 041 209	44 930
1658	105	0,5917%	1 495 990	64 555
1659	83	0,4876%	1 238 798	53 193
1660	67	0,4118%	1 046 363	44 930
1661	67	0,4118%	1 046 363	44 930
1662	105	0,5917%	1 503 396	64 555
1663	83	0,4876%	1 244 900	53 193
1664	67	0,4118%	1 051 518	44 930
1665	67	0,4118%	1 051 518	44 930
1666	105	0,5917%	1 510 802	64 555
1667	83	0,4876%	1 251 003	53 193
1668	67	0,4118%	1 056 672	44 930

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERDEN 1999

1669	67	0,4118%	1 056 672	44 930
1670	105	0,5917%	1 518 207	64 555
1671	83	0,4876%	1 257 105	53 193
1672	67	0,4118%	1 061 827	44 930
1673	67	0,4118%	1 061 827	44 930
1674	105	0,5917%	1 525 613	64 555
Arbetargatan 23 B				
1675	92	0,5302%	1 327 135	57 841
1676	67	0,4118%	1 030 900	44 930
1677	76	0,4544%	1 137 545	49 578
1678	105	0,5917%	1 488 584	64 555
1679	67	0,4118%	1 036 054	44 930
1680	67	0,4118%	1 036 054	44 930
1681	83	0,4876%	1 226 593	53 193
1682	105	0,5917%	1 495 990	64 555
1683	67	0,4118%	1 041 209	44 930
1684	67	0,4118%	1 041 209	44 930
1685	83			
1686	105	0,5917%	1 503 396	64 555
1687	67	0,4118%	1 046 363	44 930
1688	67			
1689	83			
1690	105	0,5917%	1 510 802	64 555
1691	67			
1692	67	0,4118%	1 051 518	44 930
1693	83			
1694	105	0,5917%	1 518 207	64 555
1695	87	0,5065%	1 299 586	55 259
1696	87	0,5065%	1 299 586	55 259
1697	83	0,4876%	1 251 003	53 193
1701	83	0,4876%	1 257 105	53 193
1705	67	0,4118%	1 066 981	44 930
Arbetargatan 23 A				
1706	84	0,4923%	1 232 340	53 710
1707	67	0,4118%	1 030 900	44 930
1708	92	0,5302%	1 327 135	57 841
1709	83			
1710	67	0,4118%	1 036 054	44 930
1711	67	0,4118%	1 036 054	44 930
1712	105	0,5917%	1 488 584	64 555
1713	83	0,4876%	1 232 696	53 193
1714	67	0,4118%	1 041 209	44 930
1715	67	0,4118%	1 041 209	44 930
1716	105	0,5917%	1 495 990	64 555
1717	83	0,4876%	1 238 798	53 193
1718	67	0,4118%	1 046 363	44 930
1719	67	0,4118%	1 046 363	44 930
1720	105	0,5917%	1 503 396	64 555
1721	83	0,4876%	1 244 900	53 193
1722	67	0,4118%	1 051 518	44 930
1723	67	0,4118%	1 051 518	44 930
1724	105	0,5917%	1 510 802	64 555
1725	83	0,4876%	1 251 003	53 193
1726	87	0,5065%	1 299 586	55 259

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERDEN 1999

1727	87	0,5065%	1 299 586	55 259
1728	105	0,5917%	1 518 207	64 555
1734	67			
S:t Göransgatan 96				
1737	85	0,4970%	1 244 190	54 226
1738	51	0,3361%	845 516	36 667
1739	58	0,3692%	928 876	40 282
1740	67			
1741	104	0,5870%	1 476 675	64 038
1742	51			
1743	58	0,3692%	933 498	40 282
1744	67	0,4118%	1 041 209	44 930
1745	104	0,5870%	1 484 022	64 038
1746	51	0,3361%	853 929	36 667
1747	58	0,3692%	938 119	40 282
1748	67			
1749	104			
1750	51	0,3361%	858 135	36 667
1751	58	0,3692%	942 740	40 282
1752	67	0,4118%	1 051 518	44 930
1753	104	0,5870%	1 498 715	64 038
1754	51	0,3361%	862 342	36 667
1755	58	0,3692%	947 361	40 282
1756	67			
1757	104	0,5870%	1 506 062	64 038
1758	51	0,3361%	866 548	36 667
1759	58	0,3692%	951 983	40 282
1760	67			
1761	104	0,5870%	1 513 408	64 038
1762	39	0,2793%	723 585	30 470
1763	51			
1764	58	0,3692%	956 604	40 282
1765	95	0,5444%	1 410 378	59 390
S:t Göransgatan 98				
1766	87	0,5065%	1 267 888	55 259
1767	67	0,4118%	1 030 900	44 930
1768	119	0,6580%	1 647 070	71 785
1769	119	0,6580%	1 655 305	71 785
1770	67			
1771	67	0,4118%	1 036 054	44 930
1772	104	0,5870%	1 476 675	64 038
1773	119	0,6580%	1 663 541	71 785
1774	67	0,4118%	1 041 209	44 930
1775	67	0,4118%	1 041 209	44 930
1776	104			
1777	119			
1778	67	0,4118%	1 046 363	44 930
1779	67	0,4118%	1 046 363	44 930
1780	104	0,5870%	1 491 368	64 038
1781	119	0,6580%	1 680 011	71 785
1782	67			
1783	67	0,4118%	1 051 518	44 930
1784	104	0,5870%	1 498 715	64 038
1785	119	0,6580%	1 688 247	71 785

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERDEN 1999

1786	67			
1787	67	0,4118%	1 056 672	44 930
1788	104	0,5870%	1 506 062	64 038
1789	119	0,6580%	1 696 482	71 785
1790	67	0,4118%	1 061 827	44 930
1791	67	0,4118%	1 061 827	44 930
1792	104	0,5870%	1 513 408	64 038
1793	97	0,5538%	1 434 906	60 423
1794	58	0,3692%	956 604	40 282
1795	58	0,3692%	956 604	40 282
1796	97	0,5538%	1 434 906	60 423
S:t Göransgatan 100				
1797	119	0,6580%	1 647 070	71 785
1798	67			
1799	87	0,5065%	1 267 888	55 259
1800	104	0,5870%	1 476 675	64 038
1801	67	0,4118%	1 036 054	44 930
1802	67	0,4118%	1 036 054	44 930
1803	119	0,6580%	1 655 305	71 785
1804	104	0,5870%	1 484 022	64 038
1805	67			
1806	67	0,4118%	1 041 209	44 930
1807	119	0,6580%	1 663 541	71 785
1808	104	0,5870%	1 491 368	64 038
1809	67	0,4118%	1 046 363	44 930
1810	67	0,4118%	1 046 363	44 930
1811	119	0,6580%	1 671 776	71 785
1812	104	0,5870%	1 498 715	64 038
1813	67	0,4118%	1 051 518	44 930
1814	67	0,4118%	1 051 518	44 930
1815	119	0,6580%	1 680 011	71 785
1816	104	0,5870%	1 506 062	64 038
1817	67	0,4118%	1 056 672	44 930
1818	67	0,4118%	1 056 672	44 930
1819	119	0,6580%	1 688 247	71 785
1820	104	0,5870%	1 513 408	64 038
1821	67	0,4118%	1 061 827	44 930
1822	67	0,4118%	1 061 827	44 930
1823	119	0,6580%	1 696 482	71 785
1824	97	0,5538%	1 434 906	60 423
1825	58	0,3692%	956 604	40 282
1826	58	0,3692%	956 604	40 282
1827	97			
S:t Göransgatan 102				
1828	45	0,3077%	770 213	33 568
1829	64	0,3976%	995 352	43 381
1830	88	0,5112%	1 279 738	55 775
1831	45			
1832	91	0,5254%	1 321 862	57 325
1833	93	0,5349%	1 345 680	58 357
1834	139	0,7527%	1 893 479	82 114
1835	45			
1836	91	0,5254%	1 328 439	57 325
1837	93	0,5349%	1 352 375	58 357

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERDEN 1999

1838	139	0,7527%	1 902 899	82 114
1839	45	0,3077%	781 766	33 568
1840	91	0,5254%	1 335 015	57 325
1841	93	0,5349%	1 359 070	58 357
1842	139	0,7527%	1 912 319	82 114
1843	45	0,3077%	785 617	33 568
1844	91	0,5254%	1 341 592	57 325
1845	93	0,5349%	1 365 765	58 357
1846	139			
1847	45	0,3077%	789 468	33 568
1848	91	0,5254%	1 348 168	57 325
1849	93	0,5349%	1 372 460	58 357
1850	139	0,7527%	1 931 160	82 114
1851	45	0,3077%	793 319	33 568
1852	91	0,5254%	1 354 745	57 325
1853	93	0,5349%	1 379 154	58 357
1854	139	0,7527%	1 940 580	82 114
1855	36	0,2651%	686 793	28 921
1856	91	0,5254%	1 361 321	57 325
1857	85	0,4970%	1 287 736	54 226
1858	116	0,6438%	1 667 925	70 236
Mariebergsgatan 30				
1859	54	0,3503%	876 857	38 216
1860	67	0,4118%	1 030 900	44 930
1861	114			
1862	56	0,3598%	905 059	39 249
1863	54	0,3503%	881 242	38 216
1864	67	0,4118%	1 036 054	44 930
1865	108			
1866	112	0,6249%	1 579 765	68 170
1867	67			
1868	106			
1869	112	0,6249%	1 587 586	68 170
1870	67	0,4118%	1 046 363	44 930
1871	106	0,5964%	1 515 423	65 071
1872	112			
1873	67			
1874	106	0,5964%	1 522 888	65 071
1875	112	0,6249%	1 603 227	68 170
1876	67	0,4118%	1 056 672	44 930
1877	106	0,5964%	1 530 353	65 071
1878	112	0,6249%	1 611 048	68 170
1879	67	0,4118%	1 061 827	44 930
1880	106	0,5964%	1 537 818	65 071
1881	74	0,4450%	1 152 830	48 545
1882	58	0,3692%	956 604	40 282
1883	94	0,5396%	1 398 114	58 874
19 577		100,00%	254 822 750	10 909 749

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERDEN 1999

9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

- A. Upplåtelseavgift kan uttagas efter beslut av styrelsen.
- B. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens fastighet betalas dessutom, vid tidpunkter som styrelsen bestämmer, en av styrelsen fastställd årsavgift. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens andelstal kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader och avsättning till fonder.
- C. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar, av vilka bl a framgår vad som gäller vid föreningens upplösning.
- D. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m.m., hänför sig till tidpunkten för planens upprättande kända kostnader.

Stockholm 2001-05-

Bostadsrättsföreningen
Herden 1999

Christina Bendelin

Ulf Castegren

Per Engback

Margita Norberg

Claes Nordenskiöld

Lars Ola Persson

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HERDEN 1999

10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Herden 1999 (org nr 769605-0074), får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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. Vi har utöver planen bl. a. tagit del av föreningens stadgar, registreringsbevis samt ett utdrag från det centrala fastighetsdataregistret.

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

Stockholm 2001-05-

Hans Biverståhl

Björn Isaksson

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