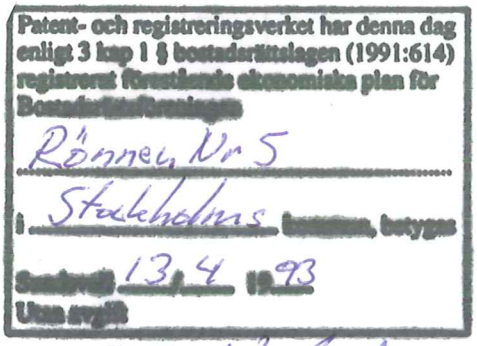
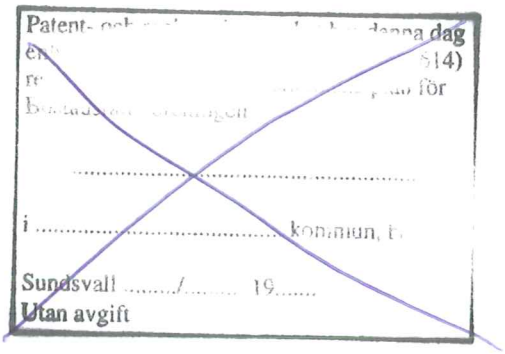




THOMAS WENGHOLM
Tel 060-184407

EKONOMISK PLAN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RÖNNEN NR 5

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
   Tabell: Redovisning av andelstal, insatser, årsavgifter etc
F. Besiktningsprotokoll
G. Särskilda förhållanden
H. Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Denna nya ekonomiska plan har tillkommit för att även lägenhet nr 2 kommer att upplåtas med bostadsrätt. Mot bakgrund av att lägenhet nr 2 är den sista lägenheten i föreningens fastighet som styrelsen har för avsikt att upplåta med bostadsrätt, vill föreningen offentliggöra de nya andelstalen etc genom registrering av denna ekonomiska plan.

Bostadsrättsföreningen Rönnen nr 5 (716418-1955) har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta lägenheter med nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

På fastigheten befintlig byggnad, som uppfördes 1924, innehåller 18 bostadslägenheter, 3 lokallägenheter samt förrådsutrymmen.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 4 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Beräkningen av föreningens årliga driftskostnader m m är baserad på kända eller bedömda förhållanden vid tiden för planens upprättande mars månad 1993.

B. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

Fastighetsbeteckning:	kvarteret Rönnen 5
Adress:	Rådmansgatan 19, Stockholm
Tomtens areal:	598 kvm, fri och egen grund
Byggnadens utformning:	6-plans bostadshus med delvis utsprängd källare och delvis inredd vind.

Uthyrningslokalerna omfattar 2 st butiker och 1 st kombinerad utställnings- och lagerlokal. Samtliga lokaler i gatuplan.

Byggnaden är ansluten till samhällets ledningsnät för vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme.

Enligt inskrivningsmyndighetens anteckningar betr rättigheter/belastningar finns endast noterat "systematisk servitutsutredning ej verkställd".

Samtliga lägenheter är bebodda utom lägenhet nr 2 som skall upplåtas med bostadsrätt inom kort.

Gemensamma anordningar

Undercentral för värme och varmvatten belägen i källarvåningen.
Ventilation i huvudsak av typen självdrag.
Soprum för hushålls- resp grovsopor i bottenvåningen.
Trapp- och ytterbelysning.
1 st hiss.
Parabolantenn för TV.
Kodlås.

Gemensamma utrymmen

1 st tvättstuga i källaren.
1 st elcentral i bottenvåningen.

Gemensamma anordningar på tomtmark

Gångytor på gårdar.

Bostädernas sekundärutrymmen

Lägenhetsförråd belägna på vinden och i källaren.

I övrigt hänvisas till besiktningsprotokoll under rubriken F. Eftersom besiktningsprotokollet är från 1983-11-14 görs här en summering av de större åtgärder som vidtagits fram till februari 1993:

- Utbyte av VA-stammar (dock ej till separata toaletter)
- Renovering av yttertak
- Nybyggnation av tvättstuga i källaren
- Målning av fönster
- Omläggning av isolering och ytskikt på gårdarna
- Nybyggnation av hushålls- och grovsoprum
- Ommålning av entré och källare
- Installation av säkerhetsgrindar i bostadslägenheterna

C. KOSTNADER FÖR FASTIGHETENS FÖRVÄRV

Köpeskilling för föreningens fastighet	3 850 000:-
Lagfarts- och föreningsbildningskostnad m m	100 000:-
Avräkningsfond för att redovisad marknadshyra för lokaler ej utgår under de 21 första månaderna	120 000:-
Avsättning till dispositionsfond för brister och akuta reparationsarbeten enligt besiktningsprotokoll inkl oförutsedda utgifter	1 102 340:-
Slutlig anskaffningskostnad, summa kronor:	5 172 340:-

Anskaffningskostnaden är total och slutligt känd.

Fastigheten är brandförsäkrad hos Länsförsäkringar i Stockholm till fullvärde.

Taxeringsvärdet för hela fastigheten har fastställts år 1992 till 4 335 000:-, varav markvärde 2 250 000:-.

D. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA KOSTNADER

Kapitalkostnader

Lån	Belopp	Ränta %	Räntekostnad	Amortering	Kapitalkostnad
SPP[1]	712 500	14	99 750	12 500	112 250:-
SFK[2]	156 809	6,5	10 193	200	10 393:-
LBN/SBAB[2]	46 222	6,5	3 004	600	3 604:-
	915 531		112 947	13 300	126 247:-

Ursprungliga insatser	4 422 340:-
Nya insatser	608 040:-
Totala insatser	5 030 380:-
Summa lån och insatser	5 945 911:-

Bostadsrättshavarna skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Avsättningar

Avsättningar i enlighet med föreningens stadgar till s k yttre reparationsfond på kr:		14 550:-

Avskrivning

72 000:-

Driftskostnader

Fastighetsskatt	74 000:-	
Löpande underhåll som ombesörjes och bekostas av föreningen:	40 000:-	
Fastighetsskötsel inkl sotning:	35 000:-	
Renhållning:		
Trapp- och källarstädning	30 000:-	
Sophämtning	9 000:-	
Vattenförbrukning:	24 000:-	
Elförbrukning:	10 000:-	
Värme:	170 000:-	
Administration:		
Föreningen (arvode till revisorer och övriga föreningskostnader)	20 000:-	
Förvaltning (arvode till förvaltare)	40 000:-	
Försäkringar:	19 000:-	
Skatt:	0[3]	
Övrigt	4 000:-	475 000:-

Summa beräknade årliga kostnader (kapitalkostnader, avsättningar och driftskostnader), kr:	687 797:-
Avrundas till	688 000:-

1) Slutbetalning 1994-04-04.
2) Lån med s k statligt räntebidrag (soprumslån). SFK-lånet är s k 60-årigt serielån med villkorsändring 1996-12-30.
3) Pga outnyttjat underskott från tidigare år å 90 000:- utgår f n ingen schablonskatt. I annat fall hade skatten varit ca 12 000:-.

E. BERÄKNING AV FÖRENINGENS ÅRLIGA INTÄKTER

I enlighet med vad som föreskrives i föreningens stadgar skall föreningens årliga kostnader täckas - förutom av hyresintäkter m m - av årsavgifter som fördelas efter bostadsrättslägenheternas andelstal i den ekonomiska planen.

Årshyror för lokallägenheter	267 000:-
ROT räntebidrag	9 000:-
Ränteintäkter pga fonder samt förskottsbetalda hyror och årsavgifter	12 000:-
Årsavgifter	400 000:-
Summa beräknade årliga intäkter:	688 000:-

Kapitalkostnader inkl amorteringar och kapitalinkomster under rubrik D. resp E. beräknas under en 3-årsperiod i princip vara oförändrade. Den garanterade räntan för soprumslånet kommer enligt f n gällande regler att öka med 0,375% per år. Mot bakgrund av föreningens totala kostnader och intäkter är denna kostnadsförändring att betrakta som försumbar under en 3-årsperiod.

I följande tabell lämnas en specifikation över samtliga lägenheters huvuddata såsom insatser, årsavgifter etc.

REDOVISNING AV ANDELSTAL, INSATSER, ÅRSAVGIFTER ETC

Lägenhet nr	Våning	Lägenhetsyta, kvm	Lägenhetsbeskrivning		Insats kr	Upplåtelseavgift, kr	Andelstal %	Årsavgift inkl avsättning, kr	Årshyra, kr
1	1 tr	67	bostad	2 rok	150 470		2,95	11 800	-
2	1 tr	29	"	1 rok	65 200	*	1,28	5 120	-
3	1 tr	152	"	5 rok	341 940		6,71	26 840	-
4	1 tr	129	"	4 rok	290 280		5,71	22 840	-
5	2 tr	97	"	4 rok	223 860		4,40	17 600	-
6	2 tr	152	"	5 rok	350 960		6,89	27 560	-
7	2 tr	129	"	4 rok	297 660		5,84	23 360	-
8	3 tr	97	"	4 rok	230 830		4,53	18 120	-
9	3 tr	152	"	5 rok	361 620		7,10	28 400	-
10	3 tr	129	"	4 rok	307 090		6,02	24 080	-
11	4 tr	97	"	4 rok	236 980		4,66	18 640	-
12	4 tr	152	"	5 rok	371 050		7,29	29 160	-
13	4 tr	129	"	4 rok	314 880		6,19	24 760	-
14	5 tr	97	"	4 rok	242 720		4,78	19 120	-
15	5 tr	152	"	5 rok	379 660		7,46	29 840	-
16	5 tr	129	"	4 rok	322 340		6,34	25 360	-
17	bv	383	lokal		-	-	-	-	228 000
18	bv	17	"		-	-	-	-	18 000
19	bv	21	"		-	-	-	-	21 000
20	6 tr	103	bostad	3 rok	266 320	1 933 680	5,80	23 200	-
21	6 tr	109	"	3 rok	276 520	2 023 480	6,05	24 200	-
Summa:		2 522			5 030 380	3 957 160	100,00	400 000	267 000
varav bostäder		2 101 kvm							

* Upplåtelseavgiftens storlek för lägenhet nr 2 är f n icke känd.

HUSPROVNING
I STOCKHOLM

Bilaga 1

BESIKTNINGSPROTOKOLL

Uppdragsgivare:	Fastighetsägaren Britt Engström och hyresgästkommittén.
Ägare:	Fru Britt Engström, c/o Arsenalen AB, Stockholm.
Besiktningsadress:	Rådmansgatan 19, 114 25 Stockholm.
Registerbeteckning:	Kv. Rönnen 5, Stockholms kommun.
Besiktningsdatum	2 - 14 november 1983

Avsikten med besiktningen är att utreda förutsättningarna för bildandet av en bostadsrättsförening i fastigheten.

Besiktningen är gjord med hänsyn tagen till fastighetens ålder och kraven på normalt underhåll. Undersökningen är opartisk och utförd enligt de krav som gäller för köpare och säljare enligt Jordabalken kap. 4 §19 samt bostadsrättslagen gällande från 1 juli 1982.

Allmänt omdöme:

Huset är byggt på fast undergrund och dess primära delar, grundmurar, fasadstomme, bjälklag och takkonstruktion uppvisar inga skador som kan äventyra byggnadens goda bestånd.

Fastighetens underhåll är eftersatt avseende målning av yttertak, fönster samt utbyte av elledningar.

Besiktning av lägenheter visar på ett genomgående eftersatt underhåll från fastighetsägarens sida där huvudsakliga åtgärder varit utbyte av WC-stol och tvättställ samt byte av rörstam och renovering av badrum i gårdsdel.

En sammanfattning av lägenhetsbesiktningarna visar att skick och standard är ganska likvärdigt och acceptabelt, detta med hänsyn till att hyresgästerna i de flesta fall renoverat lägenheterna på egen bekostnad.

Egentligt avvikande lägenheter är Regnström, saknar balkong, parkett, öppen spis, har enkel köksinredning. Vidare Johansson med samma standard men saknar dusch/bad.

Aktuella åtgärder bedöms gälla vissa delar av rörstammar, elledningar, målning yttertak samt översyn fönster.

I övrigt hänvisas till punkterna i protokollet.

Samtliga hyresgäster har beretts tillfälle att framföra sina åsikter om fastighetens skick och synpunkter i övrigt.

Saltsjöbaden 1983-11-14

HUSPROVNING I STOCKHOLM

Bengt Erling Svensson

1/6/1

Protokollet innehåller tjugo signerade blad.

Vikingavägen 23 133 00 Saltsjöbaden Telefon 08 - 717 35 43



Undergrund: Berg.

Grundläggning: Grundmurar direkt på plansprängt berg.

Grundmurar: Betong upp till ca 50 cm över markplan, sockel i hamrad granit. Utvändiga sprickor eller sättskador kan ej observeras.

Bjälklag: Golv i källare i betong på dränerande underlag. Källarbjälklag, bjälklag första våningsplan och gårdsdäck i armerad betong, övriga bjälklag i trä. Vindsbjälklag med brandbotten i tegel. Bjälklagsisolering av koksaska/slagg.

Samtliga bjälklag i betong utan synliga skador som tyder på sättningar eller förändringar i byggnaden.

Samtliga träbjälklag uppvisar en nedsjunkning av 10-15 mm troligen beroende på att träbjälkarna ej varit tillräckligt torra när byggnaden uppfördes. Förändringar i underliggande tak kan ej observeras. Det kan inte förutsättas att nedsjunkning är orsakad av röta i upplagsändar och bjälklagen bedömes vara i gott skick. Vindsbjälklagets brandbotten i tegel har tagit upp den fukt som tidigare kunnat uppstå genom blöthängning av tvätt. Underliggande lägenheter uppvisar inga skador i tak.

Fasadstomme: Bärande stomme i 1 1/2-stens stortegel som putsats in- och utvändigt. Gatufasaden synes vara i gott skick och uppvisar inga sprickor eller flagningar. Estetiskt gäller kraftig nedsmutsning.

Gårdsfasader uppvisar vatten/frostskador vid takfot. Skadorna troligen beroende på snösamligt i ränndalar. I övrigt är fasaderna i acceptabelt skick och utan sprickor eller putsflagning. Det rekommenderas värmekablar till stuprören på gårdssida.

Innerväggar: Bärande väggar i tegel och utan sprickor eller sättskador. Icke bärande väggar typ kloasong. I liten omfattning kan putssprickor förekomma, dock utan betydelse för byggnadens konstruktion.

Balkonger: Samtliga balkonger belägna mot gårdar. Balkongdäcken i armerad betong mellan järnbalkar, ytbeläggning asfalt.

Några balkonger visar på vattengenomträngning orsakat av ej fullgod ytbeläggning. I ett fall har rostjäsning orsakat bortsprängning av betong med frilagda armeringsjärn. 136/2

Det förutsättes att berörda balkonger repareras på ett fackmannamässigt riktigt sätt med uppbilning av befintlig betong,

Balkonger:

friläggning av rostskadade armeringsjärn, byte av droppnos, noggrann isolering samt pågjutning av ny betong. Smidesfronter synes väl förankrade, dock med rostangrepp vid ingjutning i däck.

Yttertak:

Taket är mot gata belagt med 1-kupigt rött svenskt taktegel som troligen omlagts cirka 1950. Takpannorna utan skador.

Tak mot gårdssidor belagt med galvaniserad plåt som målats. Kontroll visar att taket ursprungligen belagts med svartplåt och att utbyte skett, troligen i samband med tegelomläggning. Ej utbytta delar gäller fränst skorstensinklädningar och täckplåt i samband därmed.

Det kan konstateras att någon form av "gångbrygga" funnits och borttagits vilket orsakat lagningar efter skruvhål i plåt vid nock. En framtida översyn av taket bör i första hand gälla dessa skruvhål och kontroll av läckage bör ske några gånger per år. Nyare, godkänd nockbrygga monterad.

I övrigt gäller att taket inte uppvisar sådana skador som kan föranleda omläggning av takplåt. Akut gäller dock att takplåten skrapas, rostskyddas och målas. Takfotsplåt och ståndrännor utan synliga rostangrepp.

Övrig plåt:

Gesimsränna och stuprör mot gata i plastbelagd plåt. Synes relativt nytt och utan anmärkning.

Stuprör mot gård i koppar, utan anmärkning, fönsterbleck och övrig plåt i fasad i koppar och i acceptabelt skick.

Fönster:

Samtliga fönster original kopplade 2-glas. Karmar fortfarande i acceptabelt skick och utan egentlig röta eller uttorkning. Fönsterbågar i flertalet fall med skador i kittning vilket orsakar fuktskador i bågens nederkant.

Mot gata gäller åtgärder i form av kittning, målning, tätningslister samt översyn av stängningsbeslag.

Mot gård gäller motsvarande samt att dropplist på fönsterbågar är rötskadade och med tiden bör utbytas.

Därefter kan samtliga fönster anses vara i acceptabelt skick. Totalt utbyte är inte motiverat de närmaste åren.

Trapphus:

Entrédörr i massivt trä, i gott skick och med codöppning. Lägenhetsdörrar typ spegeldörrar med viss rörelse i fyllningar. Överlag bedöms dörrarna vara i gott skick.

Trapphus:	Entregolv, trappor och vilplan i marmor på gjuten betong. Entréväggar med målad glasfiber, övriga väggar och tak putsade/målade. Trapphuset ger ett gott intryck och uppvisar inga skador beroende på sättningar. Passage till gård i sämre skick med putssprickor i väggar och tak.
Källare:	Samtliga bärande väggar, hjärtmurar, källargolv och bjälklag utan synliga sprickor eller sättningar. Det kan inte konstateras inträngande fukt och utrymmen bedöms som torra.
Pannrum:	Fastigheten ansluten till fjärrvärmenät. Värmeanläggningen är utrustad med värmeväxlare, erforderlig automatik med automatisk värmereglering och utomhusgivare. Som ett komplement borde lägenheternas radiatorventiler utbytas mot termostatventiler för bättre värmekomfort.
Vind:	Takstolar i massiv träkonstruktion. Takpanel visar på tidigare läckage genom takplåt och tegel samt takluckor. Takpanelen dock utan skador i form av röta. Tecken på läckage kan vid besiktningstillfället ej konstateras, takluckor åtgärdade.
Tvättstuga:	Betonggolv som bör målas för bindande av cementdamm. Putsade/målade väggar och tak. I acceptabelt skick. Maskinell utrustning bestående av Miele tvättmaskin och torktumlare samt Wascator elmangel. Dessuotm arbetsbord och lakanssträckare. Maskinell utrustning ca 5 år.
Hiss:	Hisskorg i acceptabelt skick och med jämn gång. Enligt uppgift skall hissmaskineri vara utbytt, ej tillgång till anläggning. Saxgrind bör med nuvarande bestämmelser bytas. I övrigt gäller allmänna protokoll med bestämmelser om kontroll och godkännande.
Ventilation:	Ventilation enligt självdragsprincipen. Ventilationen kan bedömas som acceptabel då direkta anmärkningar ej framförts av hyresgäster. Öppna spisar är i god funktion.

VVS:

Avloppsstammar beräknas ha en normal livslängd av cirka 50-70 år. Fastigheten har nio avloppsstammar varav en utbytts i sin helhet. Vissa mindre reparationer har förekommit under åren men det skall kalkyleras att totalt utbyte bör ske inom en tioårsperiod.

Samtliga kallvattensledningar galvaniserade, varmvattensledningar i undersökta källarutrymmen galvaniserade. Även här gäller att utbyte bör kalkyleras inom tio år.

El.

I källare och vind har ledningsdragning till mindre del utbytts eller kompletterats. I stort gäller dock att ledningar i lägenheter och allmänna utrymmen är äldre och i behov av utbyte. Noggrann undersökning och utlåtande lämnas av behörig installatör.

Gård:

Gårdsdäck över lokal belagt med asfalt resp. asfalt med överliggande målad väv. Lokalen visar fuktgenomträngning med delvis vittring av betong.

Gårdsdäcken fordrar översyn.

F. BESIKTNINGSPROTOKOLL

Se bilaga 1. Av ursprungligt protokoll har de sidor exkluderats som endast utvisar enskilda lägenheters status.

G. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN

1. För bostadsrätten skall erläggas årsavgift till bestridande av löpande utgifter som amorteringar och räntor å lån, skatter, försäkringspremier, kostnader för fastighetens förvaltning, underhåll samt för vatten och avlopp, elektrisk kraft, renhållning och trappstädning m m samt kostnader för uppvärmning och varmvatten.

   Årsavgiften skall beräknas så, att den i förhållande till andelstalet kommer att motsvara vad som belöper på lägenheten av föreningens kostnader samt dess avsättning till fonder.

   Inom föreningen skall följande fonder finnas:

   Fond för yttre underhåll
   Dispositionsfond.

2. Några föreläggande avseende fastigheten från myndighets sida föreligger ej.

3. I övrigt hänvisas till föreningens stadgar av vilka bland annat framgår vad som gäller vid föreningens upplösning eller likvidation.

Stockholm den 15/3 1993

.....
Sten Fernroth

.....
Karin Frykholm

.....
Michel Söderlindh

H. ENLIGT BOSTADSRÄTTSLAGEN FÖRESKRIVET INTYG

Se bilaga 2.

INTYG

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Rönnen 5 (org nr 716418-1995) Stockholm, får härmed avge följande intyg.

De faktiska uppgifterna, som lämnats i planen, stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss.

Planen innehåller uppgifter som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga.

Vi anser att förutsättningarna för registrering enligt 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 1993- 03-30

Christer Bohman
Civ ing

Björn Rydén
Jur kand

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