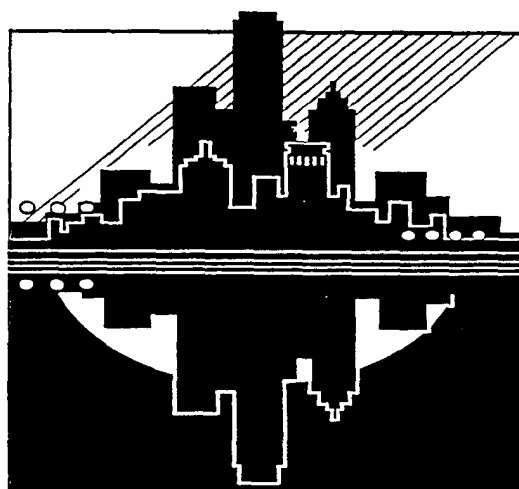


EKONOMISK PLAN FOR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÖDERSILUETTEN

ORG. NR 769601- 6620



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 Gernensarna 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. BYGGNADSARBETEN	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, ÅRSAVGIFTER M.M.	7
9. SÄRSKILDA FÖRHÅLLANDEN	8
10. INTYG	9

1. BESKRIVNING AV FASTIGHETEN

1.1. Fastighetens beteckning och areal m.m.

Beteckning:	Plogen 11
Adress:	Gotlandsgatan nr 67-69 och Brännerigatan 7
Stadsdel:	Södermalm.
Kommun:	Stockholm
Areal:	976 m ²

1.2 Byggnadens typ, användningssätt och kortfattad byggnadsbeskrivning

Flerfamiljshus av sten i 6 våningar och två källarplan. Våningsplanen inrymmer bostäder. Källaren är i två plan, varav det övre inrymmer garage och det nedre förråd mm.

Byggnadsår:	1926. Byggnaden ritades av arkitekt Gustav Larssons byggnadskontor och byggmästare var A Adling. Beställare av bygget (byggherre) var Bostadsföreningen Plogen 8.
Ombyggnadsår:	1996, då fastigheten byggs om i sin helhet av SSM Bygg i Stockholm AB.
Grundläggning:	Betongpålar
Byggnadsmaterial:	Murade väggar som utvändigt är putsade, tvåglasfönster, bjälklag av trä samt betong i källarvåningarna och yttertak belagt med plåt. Byggnaden är ansluten till kommunens nät för el, fjärrvärme, vatten och avlopp.
Användningssätt:	Byggnaden innehåller 48 st bostadslägenheter för permanentboende. Dessutom finns en uthyrd garagelokal i övre källarplanet.

1.3 Lägenheternas antal och typ med kortfattad lägenhetsbeskrivning

48 st bostäder med kök eller kokvrå och badrum, se avsnitt 8

Summa bostadslägenhetsyta	2.637 m ²
Lokaler:	
Garage	650 m ²
Total lägenhetsyta	3.287 m ²

Inredning i bostäder

Köksinredningar:	Ny skåpinredning med, rostfria diskbänkar, elpisar, kylskåp eller kyl/frys-skåp samt köksventilator ovan spis. Golv belagda med plastmatta.
Badrumsinredningar:	Tvättställ, wc, och badkar eller dusch. Golv belagda med plastmatta och väggar klädda med kakel.
Golvbeläggningar i övriga rum:	Parkett eller slipade trägolv i större rum och slipade trägolv eller plastmatta i övriga rum.

1.4 Gemensamma anordningar

3 st trapphus med en hiss i vardera
 1 st tvättstuga
 Centralvärmeanläggning ansluten till fjärrvärmenätet
 Centralantenn
 Modern sophanteringsanläggning

1.5 Underhållsbehov och ev. ombyggnader samt kostnader för detta.

Den pågående ombyggnaden av fastigheten är mycket omfattande och innebär bl a byte av elvatten- och avloppsledning, nya inredningar i kök och badrum samt renovering av ytskikten. Några ombyggnadsbehov bör därför inte föreligga inom överskådlig framtid.

1.6 Försäkringar

Fastigheten kommer att fullvärdesförsäkras.

1.7 Taxeringsvärde

Vid senaste allmänna fastighetstaxering år 1994 har fastigheten åsatts nedanstående taxeringsvärde:

Mark	2.212.000 kr
Byggnad	6.570.000
Totalt	8.782.000 kr

Vid taxeringen har fastigheten åsatts typkod 320 och värdeår 1940. Av det totala taxeringsvärdet, avser 7.367.000 kr bostäder och 1.415.000 kr lokaler. Nya taxeringsvärdet pga ombyggnaden, har med ledning av taxeringsreglerna beräknats till 25.370.000 kr, varav för bostäder 23.525.000 kr och för lokaler 1.845.000 kr.

2. TIDPUNKT FÖR INFLYTTNING

Vissa lägenheter är klara och i vissa kvarstår byggnadsarbeten. Bostäderna avses att upplåtas med bostadsrätt och med succesiv inflyttning under perioden september 1996 tom januari 1997.

3. ANSKAFFNINGSKOSTNAD FÖR FASTIGHETEN (Kr)

Köpeskilling	25.000.000
Stämpelskatt 0,5%	125.000
Entreprenadkostnad	26.517.000
Dispositionsfond	1.875.000

Summa 53.517.000 kr, vilket utgör den slutliga totala anskaffningskostnaden för föreningens fastighet.

Entreprenadkostnaden inkluderar samtliga kostnader för ombyggnaden inklusive moms samt räntekostnader för byggnadskreditivet t o m januari 1997. Entreprenören betalar även samtliga driftkostnader för fastigheten t o m januari 1997. I utbyte äger entreprenören rätt att erhålla influtna hyresintäkter fram till detta datum, vilket främst avser lokalhyran fram t o m januari 1997.

4. KOSTNADER FÖR NÖDVÄNDIGT UNDERHÅLL OCH EVENTUELLA BYGGNADSARBETEN

I avsnitt 1.5 har det yttre underhållsbehovet behandlats. Bostadsrättshavarna svarar själva för det invändiga underhållet av lägenheterna. Till fonden för yttre underhåll avsätter föreningen årligen 0,1% av taxeringsvärdet.

5. KOSTNADER FÖR ANDRA ÅTGÄRDER AV BETYDELSE

Några kostnader för andra åtgärder av betydelse är inte kända. För oförutsedda kostnader, t ex att finansiera eventuella uteblivna insatser eller förmedlingsprovisioner i samband med upplåtelse av bostadsrätterna, har avsatts en dispositionsfond om 1.875.000 kr.

6. FINANSIERINGSPLAN

6.1 Föreningens lån

Beräknat nytt lån med en lånekostnad av 8,5 %/ år. 20.331.000kr

Övriga villkor: 5 års bindningstid, amorteringsfritt

6.2 Insatser och upplåtelseavgifter mm

Medlemmarnas insatser vid förvärvet 29.669.000kr

Bidrag enligt förordningen (1994:1994) om extra statligt stöd för förbättring av bostäder 3.537.000kr

Finansiering av anskaffningskostnaden 53.537.000kr

6.3 Föreningens amorteringsplan de första åren samt övriga finanseringsposter

Föreningen avser inte att amortera lånen under de fem första åren. Pga ombyggnaden är föreningen berättigad till bidrag enligt förordningen om statlig bostadsbyggnadssubvention (SFS 1992:986). Bidragsunderlaget är 20.33 1.000 kr. Subventionen är år 1, 47% av subventionsräntan (fn ca 8%) gånger 20.331.000 kr. Subventionen sänks sedan årligen med 4% och blir år 2; 43%, år 3; 39%, år 4; 35%, år 5; 31% och år 6; 30%. Enligt reglerna är den sedan konstant 30% per år. Beräkningen av subventionen redovisas nedan. Sänkningen av subventionen medför en höjning av årsavgiften med ca 5% per år under de första 5 åren. Därefter behöver årsavgiften inte höjas p g a sänkta subventioner.

7. LÖPANDE KOSTNADER OCH INTÄKTER

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

Kapital		Kr
Räntekostnad 8,5% på 20.33 1.000 kr	per år	1.729.000
per tre år 5.187.000 kr		
Amortering	per år	0
per tre år 0 kr		
Subvention (subv. ränta 8,0%)	per år	-764.000
År 2: 699.000 kr		
År 3: 634.000 kr		
Drift		
Driftkostnader		615.000
Fastighetskatt lokal		19.000
Övriga kostnader		
Avsättning till reparationsfond (0,1% av taxeringsvärdet)		26.000
Summa årliga kostnader		1.625.000

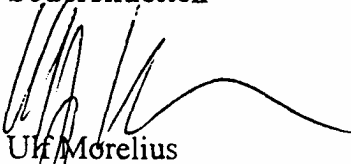
7.2 Föreningens intäkter årsavgifter- hyror och övriga intäkter

Hysesintäkt lokal	275.000
Årsavgifter medlemmar	1.350.000
Summa årliga intäkter	1.625.000


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 insats 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.

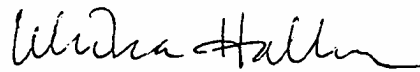
Stockholm 1996-08-28

**Bostadsrättsföreningen
Södersiluetten**

Ulf Mörelius



Ulf Sjöstrand



Ulrika Hallman

10. INTYG

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kapitlet 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för **Bostadsrättsföreningen Södersiluetten (org nr 769601-6620)**, far härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar, som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. Förutsättningarna enligt I 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, förslag till köpekontrakt och entreprenadavtal avseende fastigheten, länsstyrelsens beslut 1996-01-11 om bostadsbyggnadssubvention respektive bidrag samt ett utdrag från centrala fastighetsregistret. Länsstyrelsens beslut avser säljaren av fastigheten. Normalt kan ett sådant beslut överföras till en ny ägare. Köpekontraktsförslaget är även villkorat av att bostadsrättsföreningen får överta bidraget.

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

Stockholm 1996-08-28



Björn Isaksson



Hans Biverståhl

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