

STOCKHOLMS DOMS- OCH G...
Inskrivningsmyndigheten
1994 -04- 2 U
Dbnr 94, 19019

EKONOMISK PLAN
FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MORKULLAN 17

1. Allmänna förutsättningar
2. Beskrivning av fastigheten
3. Försäkring
4. Taxeringsvärde
5. Förvärvskostnader
6. Finansieringsplan
7. Beräkning av föreningens årliga kostnader
 - a) Driftskostnader
 - b) Fondavsättningar
 - c) Fastighetsskatt
 - d) Kapitalkostnader
8. Beräkning av föreningens årliga intäkter
9. Tabell/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.

Bilaga: Besiktningsprotokoll

...inskrivningsverket har denna dag
...bostadsrättslagen (1991:614)
...ekonomiska plan för
...föreningen
Morkullan 17
Stockholms kommun, betygas
Sundsvall 4/3 1994
Utan avgift

Morkullan 17

1. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen Morkullan 17, Stockholm, som registrerats hos Länsstyrelsen i Stockholms län 1988-09-12 med organisationsnummer 716420-1233, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet. Uppgifterna i planen avseende fastighetens förvärv avser den slutliga förvärvskostnaden samt beräkning av föreningens årliga kapitalkostnader och driftskostnader etc och grundar sig på vid tiden för planens upprättande kända förhållanden.

Upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt beräknas ske under februari-mars 1994. Då lägenheterna upplåtes till hyresgästerna har tillträde redan skett..

2. Beskrivning av fastigheten

Fastighet	Morkullan 17
Adress	Valhallavägen 34-36
Kommundel	Östermalm
Kommun	Stockholm
Län	Stockholm
Planbestämmeleser	Detaljplan pl 1431B, 1942-02-12 " pl 6980, 1968-07-16 " pl 7601A, 1980-10-28
Tomt	1322 kvm å fri och egen grund
<u>Byggnad</u>	
Bygglov	1907
Slutbesiktning	1910
Ombyggnad/modernisering	1977
" relationsritningar	1982
Byggnadstyp	Flerbostadshus, 5-6 våningar i slutt- ningsutförande, lokaler för handel och hantverk i bottenvåningen mot gata.

Byggnadsyta Ca 800 kvm

Bruksarea (bostäder) Ca 2 692 kvm (32 bostadslägenheter)
" (lokaler) Ca 219 kvm (3 lokaler)

Källare "Källare" finns i en mindre del mot gården. Den inrymmer lagerlokaler till butikerna samt byggnadens tekniska utrymmen.

Vind Vinden inrymmer lägenhetsförråd/vinds-kontor, allmänna utrymmen som tvättstuga med torkrum och "vibrasugrum". Därutöver finns tekniska utrymmen som hissmaskin och installationer som frånluftsfläktar och centralantennanläggning.

Lgh	Antal	BRA	Total uthyrbar
<u>typ</u>	<u>st</u>	<u>kvm ca</u>	<u>area, kvm ca</u>
1 rok	2	31,5	63
2 rok	7	66,9	468
3 rok	10	73,0	730
4 rok	5	95,4	477
5 rok	4	98,8	395
6 rok	4	139,8	559
Summa	32	84,1	2 692

Lokal	Plan	Total uthyrbar
<u>typ</u>		<u>area, kvm ca</u>
Lokal	Bv	112
Lokal	Bv	104
Lokal	Bv	1
Summa		217

Den uthyrbara arean uppgår till totalt ca 2 909 kvm (varav ovan mark ca 2 909 kvm).

Undergrund Berg

Grundläggning Grundmurar till fast berg.

Grundmurar Betong och granit.

Ytterväggar Tegelmurverk, t= 1 1/2 - 2-sten.

Bärande innerväggar Tegelmurverk, t= 1-sten.

Bjälklag över kv	Betongplattor mellan stålbalkar.
" i övrigt	Träbjälklag.
Yttertak	Brutet sadeltak, typ "Mansardtak". Handbjälklagsvinden är inredd med vindskontor och allmänna fastighetsutrymmen. Takstolar i träsparrar med underlagstak av sågade brädor. Yttertaget är belagt med falsad målad, galvaniserad plåt, skivtäckning.
Utv beslagning	Målad galvaniserad plåt.
Hängrännor/stuprör	Målad galvaniserad plåt. Elektrisk värmekabel finns i häng- och takrännor samt i stuprör.
Balkonger	Tre utrymningsbalkonger finns på gårdsflygeln, våning tre och fyra trappor.
Fönster	Nya fönstersnickerier i målat trä med kopplade bågar, 2+1 glas i fasaderna mot gatan. Äldre fönstersnickerier, troligen 1940-talet, i målat trä med 2-glas kopplade bågar mot gården. Nya fönstersnickeriet med 2-glas, kopplade bågar i trapphusen.
Fasader	Natursten till cirka 2,5 m höjd på gatufasaderna, därutöver slät puts. Gårdsfasaderna är slätputsade.
Trapphus	Trapplöpens bärande konstruktion är i stål och betong. Trappan mot Valhallavägen har beläggning i trapplöp och planer i vit marmor. Trappan mot "gårdshuset" har trapplöp med beläggningar av cementmosaik och planer med svarta och vita stenplattor.
Hiss	Moderniserad hiss för tre personer i varje trapphus.

Ytskikt i lägenheter	<u>Golvbelägg.</u>	<u>Väggbekl.</u>	<u>Takbehandl.</u>
Kapprum/hall	Linoleum	Tapet	Målad puts
Sällskapsrum	Stavparkett alt. lamellparkett	Tapet	Målad puts
Sovrum	Stavparkett alt. slipad furu alt. linoleum	Tapet	Målad puts
Kök	Linoleum alt. plastmatta	Målad puts	Målad puts
Bad/duschrum	Helsvetsad plastmatta	Målad väv	Målade skivor
Köksinredningar	Modern skåpinredning med lackerade luckor och fronter, rostfri diskbänk med engreppsblandarmatur. Diskmaskin (förekommer), elspis (ventilator förekommer), kylskåp och frysskåp. Inredningsstandarden varierar något mellan de olika lägenheterna.		
Badrumsinredning	Modern inredningstandard med fristående badkar, tvättställ och wc i vitt porslin, handdukstork. I vissa lägenheter finns frånluftsventilation med s k "Paxfläkt" och elavsättning för tvättmaskin.		
Övrig utrustning i lgh	Flera lägenheter har kakelugnar av varierande typer som fungerar.		
Lokaler	Lokalerna är renoverade i samband med moderniseringen i slutet av 1970-talet. Inredningsstandarden är sedvanlig för den aktuella tiden. Golvbeläggningsen är linoleum, väggar och tak är putsade och målade. Toaletttrummen har vitt sanitetsgods och personalutrymmena har enkel pentryinredning.		
Utrustning elcentral	Elinstallationerna i byggnaden är nydragna i samband med moderniseringen. Lägenheterna har trefas installation.		
Tvättstuga	Tvättavdelning med torkrum finns på vinden. Tvättstugan är utrustad med två tvättmaskiner typ Wascator W 73 och W 74, en centrifug, en torktumlare typ Wascator TT 74, en elektrisk mangel typ Wascator samt rostfri tvättbänk. I anslutning till tvättstugan finns torkrum med aerotemper.		

Sophantering	Sopinkast finns på gården till modernt soprum med säckväxlare och komprimator i källaren. Därutöver finns grovsoprum med uppsamlingskärl för glas och papper.
Uppvärmning	Vattenburen värme och varmvatten från egen undercentral som är ansluten till kommunens fjärrvärmenät. Undercentralen är belägen i källare och har modern reglerutrustning.
Ventilation	Självdraagsprincip med sk Pax-fläktar i mörka badrum. Fläktstyrd frånluftsventilation på vinden.
Installationer	Fastigheten är ansluten till kommunens nät för fjärrvärme, el, vatten och avlopp.
Övrigt	Mattpiskningsrum med vibrasug finns på vinden. Fastigheten är ansluten til kabel-tv-nät.
Gemensamma anordningar	Tvättstuga, sophantering, mattpiskningsrum.
Gemensamhetsanläggningar	Fastigheten ingår ej och har ej skyldighet att ingå i gemensamhetsanläggningar.
Servitut	Finns ej.

3. Försäkring

Föreningen avser att teckna fullvärdeförsäkring avseende fastigheten.

4. Taxeringsvärde

1993

Mark	2 200 000 kronor
Byggnad	<u>3 675 000 kronor</u>
Totalt	5 875 000 kronor

Taxeringsvärdet år 1994 beräknas till totalt 10 100 000 kronor.

5. Anskaffningskostnad

Köpeskilling, fastighet	17 000 000 kr
Lagfartskostnad m m	355 000 kr
Avsättning till reparationer, oförutsett	400 000 kr
Kostnad för lösen av övertagna lån	322 000 kr
Summa	<u>18 077 000 kr</u>

6. Finansieringsplan

Långgivare	Lånebelopp	Amorteringar	Bundet till	Ränta %	Ränta kr
Stadshypotek	2 824 530 kr	25 000 kr	96-06-30	13,26	374 533 kr
Säljarrev. SvB	1 000 000 kr	0 kr		0	0 kr
Summa	<u>3 824 530 kr</u>	<u>25 000 kr</u>			<u>374 533 kr</u>
Insatser	<u>14 252 470 kr</u>				
Totalt, finans.	<u>18 077 000 kr</u>				

7. Beräkning av föreningens årliga kostnader

Kapitalkostnader	År 1	År 2	År 3
Räntor	374 533 kr	374 533 kr	471 059 kr
Amorteringar	25 000 kr	25 000 kr	25 000 kr
Drift			
Värme	260 000 kr		
Vatten	35 000 kr		
El	30 000 kr		
Sophämtning	10 000 kr		
Försäkring	20 000 kr		
Förvalt.	50 000 kr		
Reparationer/underhåll	100 000 kr		
Övrigt	150 000 kr		
Fondavsättningar			
Fond för yttre underhåll	54 231 kr		
Skatter			
Inkomstskatt	0 kr		
Fastighetsskatt	151 500 kr *		
Summa	<u>1 260 264 kr</u>		

8 Årliga intäkter

Ränteintäkter	10 000 kr
Hyror	381 690 kr
Årsavgifter	868 574 kr
Summa	<u>1 260 264 kr</u>

* Skatten uträknad efter 1994 års beräknade taxeringsvärde.

9. Lägenhetsförteckning

Lgh nr	Vån	Antal rum	Utform.	Yta kvm	Andelstal	Insats	Årsavgift	Hyra
<i>Valhallavägen 34</i>								
32	bv	4	rok	79	3,163	450 806 kr	27 473 kr	
33	bv	3	rok	70	2,794	398 214 kr	24 268 kr	
34	bv	2	rok	57	2,268	323 246 kr	19 699 kr	
35	1	3	rok	72	2,951	420 590 kr	25 632 kr	
36	1	4	rok	98	3,987	568 246 kr	34 630 kr	
37	1	5	rok	89				66 355 kr
38	2	3	rok	72				54 326 kr
39	2	4	rok	100	4,066	579 505 kr	35 316 kr	
40	2	5	rok	89	3,65	520 215 kr	31 703 kr	
41	3	3	rok	72	2,951	420 590 kr	25 632 kr	
42	3	4	rok	100	4,066	579 505 kr	35 316 kr	
43	3	5	rok	89	3,65	520 215 kr	31 703 kr	
44	4	3	rok	72				54 609 kr
45	4	4	rok	100	4,066	579 505 kr	35 316 kr	
46	4	2	rok	50	2,072	295 311 kr	17 997 kr	
47	4	1	rok	37	1,546	220 343 kr	13 428 kr	
48	bv	1	rok	26	1,036	147 656 kr	8 998 kr	
<i>Valhallavägen 36</i>								
49	1	3	rok	76	3,108	442 967 kr	26 995 kr	
50	1	2	rok	63	2,582	367 999 kr	22 427 kr	
51	1	6	rok	136	5,51	785 311 kr	47 858 kr	
52	2	2	rokm	80	3,249	463 063 kr	28 220 kr	
53	2	2	rok	65	2,661	379 258 kr	23 113 kr	
54	2	6	rok	141	5,706	813 246 kr	49 561 kr	
55	3	3	rok	80	3,265	465 343 kr	28 359 kr	
56	3	2	rok	65	2,661	379 258 kr	23 113 kr	
57	3	6	rok	141	5,706	813 246 kr	49 561 kr	
58	4	3	rok	80	3,265	465 343 kr	28 359 kr	
59	4	2	rok	65	2,661	379 258 kr	23 113 kr	
60	4	6	rok	141	5,706	813 246 kr	49 561 kr	
61	5	2	rokm	80	3,249	463 063 kr	28 220 kr	
62	5	3	rok	79	3,226	459 785 kr	28 020 kr	
63	5	5	rok	128	5,179	738 135 kr	44 983 kr	
1	bv		lokal	112				134 400 kr
6	bV		lokal	104				72 000 kr
				2 908	100	14 252 470 kr	868 574 kr	381 690 kr

10. Särskilda förhållanden av betydelse för
bedömande av föreningens verksamhet och
bostadsrättshavarnas ekonomiska förpliktelser

- A. Bostadsrättshavarna skall inbetala insats. För bostadsrätt i föreningens hus betalas dessutom, på tider som av styrelsen bestäms, en årsavgift i enlighet med föreningens stadgar. Årsavgiften avvägs så, att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att motsvara vad som belöper 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. De i denna ekonomiska plan lämnade uppgifterna angående fastighetens utförande, beräknade kostnader och intäkter m m hänför sig till vid tidpunkten för planens upprättande kända förutsättningar och avser totala kostnader.
- D. Förutom det som anges i bifogat besiktningsprotokoll är inga nödvändiga underhålls-, om- respektive tillbyggnadsåtgärder eller andra nödvändiga ädnringsarbeten aktuella. Inte heller kommer andra åtgärder av betydelse för verksamheten att företas inom den närmaste tiden. Några extra kostnader uppkommer därför inte.

Stockholm 1994-02 -13

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN MORKULLAN 17



Laszlo Zsuppan


Palma Kildal

Ulrika Jederheim

11. I n t y g

Undertecknade, vilka för det ändamål som avses i 3 kap 2 § bostadsrättslagen granskat förestående ekonomiska plan för Bostadsrättsföreningen Morkullan 17, får härmed avge följande intyg.

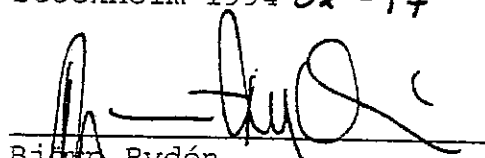
Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet.

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.

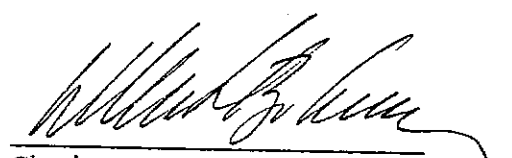
Vidare intygas att förutsättningarna i 1 kap 5 § bostadsrättslagen är uppfyllda.

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

Stockholm 1994-02-17



Björn Rydén
jur.kand



Christer Bohman
civilingenjör

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